

名護市空家等実態把握調査報告書

令和 5 年 5 月

沖縄県 名護市

目次

第1章	調査の概要	1
1	調査の背景	2
2	調査の目的	2
3	定義	2
4	調査範囲及び調査対象	3
5	調査期間	3
第2章	空き家を取り巻く現状	4
1	全国の空き家の状況	5
2	住宅・土地統計における空き家の現状	6
第3章	空家等実態把握調査の方法	7
1	調査の手順	8
2	調査手順と調査内容	9
第4章	空家等実態調査結果	12
1	空家等1次判定の現状	13
2	空家等の特定(2次判定)	13
3	調査結果のまとめ	16
第5章	空家等所有者の意向調査結果	17
1	調査の概要	18
2	調査結果	23
3	意向調査結果のまとめ	29
第6章	特定空家等候補の抽出結果	31
1	抽出方法	32
2	各判定項目の判定基準	33
3	特定空家等候補の判定条件	36
4	特定空家等の対策優先度評価	36
5	特定空家等候補の抽出結果	37
6	本調査における特定空家等候補の事例	38
第7章	調査結果の取りまとめと考察	39
1	空家等が地域に与える一般的影響	40
2	空家等の現状と考察	41
第8章	資料編	46

第1章 調査の概要

1 調査の背景

総務省の「住宅・土地統計調査」によると空き家は、少子高齢化の進展や人口移動の変化などを背景に全国的に増加の一途をたどっており、管理されていない空き家が、防災・衛生・景観等の面で地域住民への生活環境に影響を及ぼすという社会問題が起きている。

これらの社会問題に対応する施策として国土交通省より、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行された。

法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施等について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としている。

国土交通省の法の施行状況等について調査した結果（令和 4 年 3 月時点）によると、全国 1,741 市区町村のうち、空き家対策に関する計画は 1,397 市区町村（80%）で策定されており、本市においても平成 30 年 3 月に「名護市空家等対策計画」（以下「現計画」という。）を 10 か年計画として策定している。現計画において、5 年程度でフォローアップ調査を行い更新するものと定められており、全国的にも空き家は増加傾向にあることから、本市における空家等の実態を把握するため本調査を実施した。

2 調査の目的

本業務は、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いる可能性があることから、市内全域の空家等について実態把握のための現地調査を行い、合わせてアンケート調査により空家等所有者の意向を把握した。また、「平成 29 年度名護市空家等実態把握調査」（以下「前回調査」という。）からの空家等の状況変化について把握するため本調査を実施した。このデータは、法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策の基礎資料収集及び管理資料として使用されるものである。

3 定義

本業務における空家等の定義は、法第 2 条第 1 項に規定する「建築物又はこれに付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（立ち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。」に基づく。

また、使用がなされていないことが「常態である」については、平成 27 年 2 月に告示された「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基本的な指針」で示された、居住その他の使用がなされていない状態をいい、おおむね年間を通して使用実績がないと判断された建物とする。

空家等の用途は住宅等に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれる。

4 調査範囲及び調査対象

調査範囲：名護市全域

調査対象：以下の情報を利用して抽出した。

- ・名護市空家等データベース
- ・名護市水道閉栓情報（水量 0 m³/年・水量 5 m³以下/年）
※年間の水道使用量が極端に少ない建物住所情報のみ
- ・名護市水道メーター撤去情報
- ・区長ヒアリングにより聴取した情報
- ・住宅地図より抽出した情報（住宅地図上で所有者氏名のない建築物）

5 調査期間

調査は調査内容に応じて以下の期間で実施した。

表 1-1 各調査の実施期間

調査内容	調査期間
空家等机上調査	令和 4 年 8 月から 令和 4 年 12 月
空家等外観調査	令和 4 年 11 月から 令和 5 年 1 月
空家等所有者意向調査	令和 5 年 2 月から 令和 5 年 4 月

本報告書においては「空き家」「空家等」の使用方法的判断は以下のとおりとしている。

「空き家」：総務省「住宅・土地統計調査」に関連する記述、事業名称に関するものは原文に基づき「空き家」としている。

「空家等」：法に関連するものは原文通り「空家等」としている。

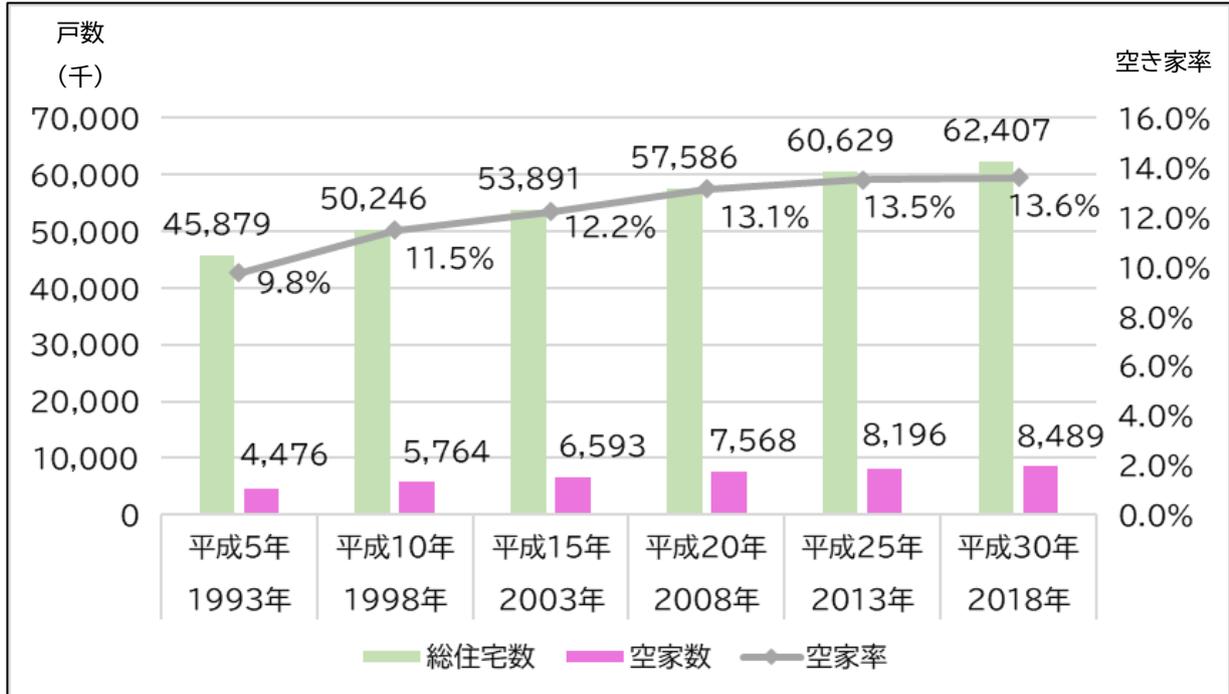
第2章 空き家を取り巻く現状

1 全国の空き家の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進むなか、国内の空き家は、数の上でも率の上でも増加を続けている。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、平成30年の空き家数は全国で849万戸、空き家率は13.6%と過去最高になった。また、平成5年の調査から25年間で、総住宅数は1.36倍となったのに対して、空き家数は1.89倍となっている。

図2-1 住宅総数と空き家の推移



総務省：平成30年住宅・土地統計調査

空き家の定義

二次的住宅

別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤や入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

総務省：平成30年住宅・土地統計調査

2 住宅・土地統計における空き家の現状

平成 30 年住宅・土地統計調査（以下「平成 30 年度調査」という。）によると、沖縄県では「総戸数」が約 65 万戸の内、「空き家総数」が 67,900 戸存在し、総戸数に占める割合である「空き家率」は 10.4%となっている。平成 25 年住宅・土地統計調査（以下「平成 25 年度調査」という。）より、空き家率に変動はないが、「総戸数」が 49,800 戸増加、「空き家総数」が 5,500 戸増加している。

本市では、「総戸数」が 33,120 戸の内、「空き家総数」が 4,920 戸で「空き家率」は 14.9%であり、全国の 13.6%、沖縄県の 10.4%より高くなっている。また、平成 25 年度調査より「総戸数」が 3,480 戸増加、「空き家総数」が 1,430 戸増加し「空き家率」は 3.1 ポイント増加している。空き家の区分別で「その他の住宅」を見ると、2,000 戸で総戸数に占める割合は 6.0%であり、全国の 5.6%、沖縄県の 4.1%より高くなっている。

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の 4 つに分類されている。

全国の空き家の内訳（平成 30 年度調査）をみると、「二次的住宅」が 38 万 1 千戸（空き家率 0.6%）、「賃貸用の住宅」が 432 万 7 千戸（同 6.9%）となっており、「売却用の住宅」が 29 万 3 千戸（同 0.5%）、「その他の住宅」が 348 万 7 千戸（同 5.6%）となっている。

空き家全体に占めるその他の住宅の戸数は、平成 30 年度調査では、348 万 7 千戸、空き家全体に占める割合は 41.0%を超えている。その他の住宅について、平成 25 年度調査と比べると 30 万 4 千戸（9.5 ポイント）増加している。

表 2-1 住宅総数と空き家の比較

	総戸数	空き家数				
		内訳				
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
全国	62,407,400	8,488,600 (13.6)	381,000 (0.6)	4,327,200 (6.9)	293,200 (0.5)	3,487,200 (5.6)
沖縄県	652,600	67,900 (10.4)	3,500 (0.5)	36,400 (5.6)	1,200 (0.2)	26,800 (4.1)
名護市	33,120	4,920 (14.9)	240 (0.7)	2,620 (7.9)	60 (0.2)	2,000 (6.0)

※（ ）内は総戸数に対する割合%＝「空き家率」

総務省：平成 30 年住宅・土地統計調査

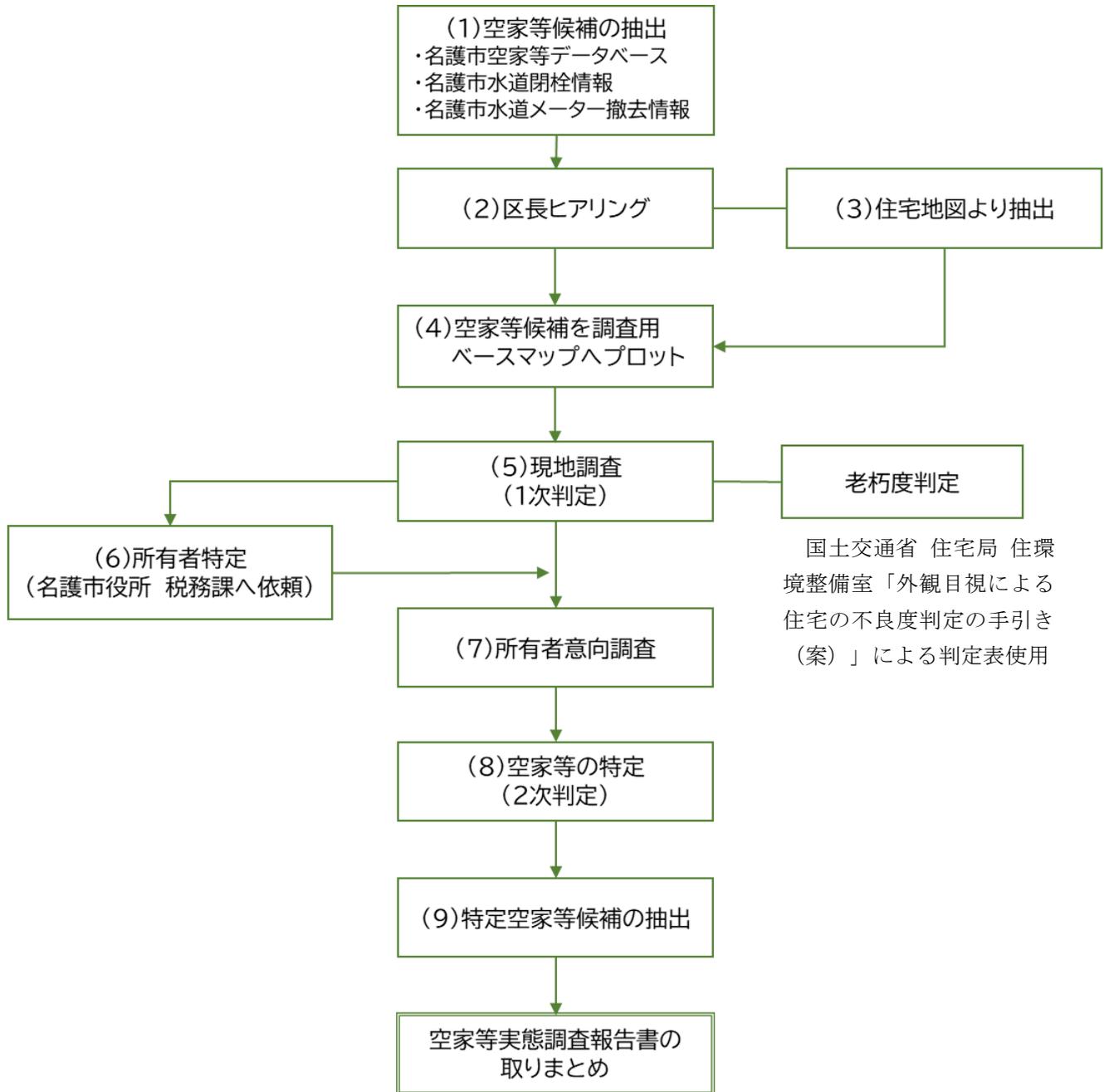
※空き家の「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の空き家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

第3章 空家等実態把握調査の方法

1 調査の手順

空家等の実態把握は、以下の手順で実施した。

図 3-1 調査の手順



2 調査手順と調査内容

(1) 空家等候補の抽出

名護市空家等データベースから調査対象となる空家等の情報を収集した。

- ・空家等建物所在地（住所）

名護市水道閉栓情報（水量 0 m³/年・水量 5 m³以下/年）及び名護市水道メーター撤去情報から、調査対象となる情報を収集した。

- ・設置場所（住所）
- ・メーター撤去場所（住所）

(2) 区長ヒアリング

地域に精通している区長に協力を依頼し、空家等と思われる建物の所在地をヒアリングし、情報を収集した。

- ・建物所在地（住所）

(3) 住宅地図より抽出

住宅地図上住居表示はあるが所有者氏名が記載されていないもの、または建物形状のみが記載されているものを住宅地図上から抽出をした。

- ・建物所在地（住所及び座標）

(4) 空家等候補を調査用ベースマップへプロット

上記項目により抽出した空家等候補をベースマップ（Web 上）へプロットし、現地調査用ベースマップ（図 3-2）を作成した。

ベースマップには、ピンの押下により下記情報の確認が行えるようにした。

- ・調査対象抽出情報
- ・No
- ・名護市
- ・地区
- ・住所
- ・座標

図 3-2 調査用ベースマップ



(5) 現地調査（1次判定）

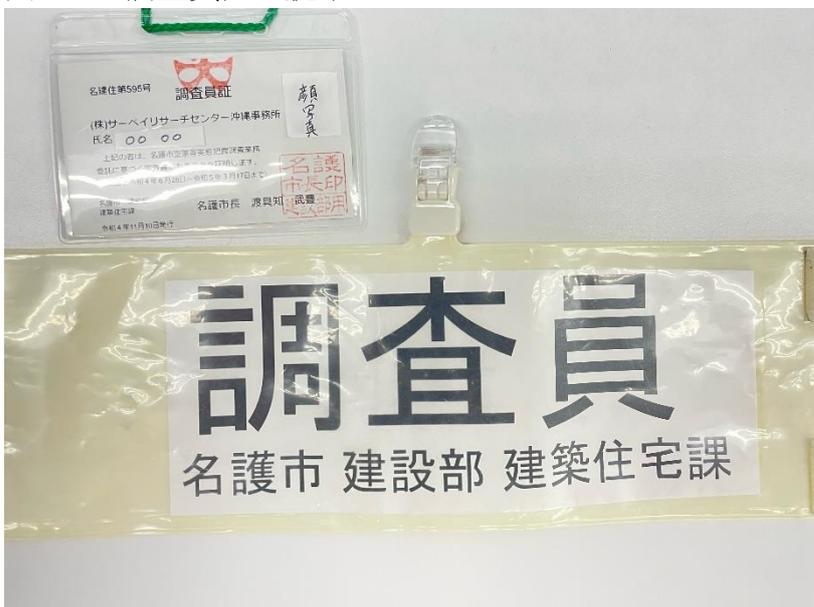
現地調査にあたっては、「空家調査票」（第8章資料編 資料-1）を使用し、空家等であるか確認を行うとともに、空家等の状況が把握できる写真を近景、全景、接道状況、不良箇所の複数枚を撮影し「現地写真票」（資料-2）にまとめた。また、可能な限り、近隣住民への聞き取りを行い、空家等候補の情報収集を行った。空家等の主な判定項目を以下に示す。

- ・メーターの有無（ガス・電気・水道）
- ・人が住んでいる気配
- ・入居者募集・売家の看板の有無
- ・表札の有無
- ・郵便受けの状況
- ・窓、雨戸の開閉状況
- ・建物の居住可否
- ・近隣住民からの情報
- ・その他

空家等と判定されたものについては、「不良度判定表」（資料-3）を使用し、建物構造上における不良箇所の確認を行った。

現地調査時、本市発行の調査員証と腕章（図3-3）を着用し、近隣住民からの質問や問合せに適切に対応するよう努めた。

図3-3 調査員証と腕章



(6) 所有者特定

1次判定の結果「空き家である」と判定された一覧を作成し、名護市役所税務課へ課税台帳等から納税者の氏名・住所の特定を依頼し、一覧にまとめた。

(7) 所有者意向調査

所有者意向調査は郵送による配布回収とし、回収率を高めるため必要最小限の設問とした。

(8) 空家等の特定（2次判定）

現地調査（1次判定）の結果をもとに、所有者意向調査結果から利用状況等を確認し、「空き家である」との回答のもの及び未回収、無回答のものを空家等とした。しかし、「空き家である」と回答しているが、他の設問において年に数回の利用があると回答しているものは「準空家」と判定し記録に残した。

※空家等：法第2条1項に基づくもの

※準空家：法第2条1項に基づくが、仏壇が備え付けられているため、年間に数回の利用があるケースが多くみられる。これらの物件においては、将来的に維持管理面における問題も予想されるため「準空家」として整理した。

(9) 特定空家等候補の抽出

特定空家等候補の判定は、現計画に基づき以下の判定基準で行った。

- A 倒壊等の保安上の危険性
- B 著しく衛生上有害となる事態の発生
- C 生活環境保全上不適切な状態
- D 著しく景観を損なっている状態

第4章 空家等実態調査結果

1 空家等 1 次判定の現状

空家等実態把握調査の対象戸数、空家等 1 次判定数を、空家等候補の抽出情報別に整理したものを表 4-1 に示す。

表 4-1 抽出情報別調査対象数と空家等 1 次判定数

抽出情報	調査対象数	空家等 1 次判定数
名護市空家等データベース	424	257
水量0m ³	72	40
水量5m ³ 以下	500	161
メーター撤去	660	93
区長ヒアリング	219	129
所有者氏名無し	1,085	215
合計	2,960	895

2 空家等の特定(2 次判定)

(1) 地区別空家等の件数

地区別の空家等数、準空家数を表 4-2 に示す。空家等を見ると名護地区が 201 件と他地区と比べて多くなっているが、世帯数が 17,930 世帯であるため 1.1%と低い割合になっている。一方、屋我地地区が 6.4%、久志地区が 6.2%と他地区と比べると高い割合になっている。

名護市全域にみると、空家等の割合は 1.9%となっている。

表 4-2 地区別空家等の件数と割合

地域	空家等 (A)	準空家 (B)	総数 (A)+(B)	世帯数 (C)	空家等の割合% (A)/(C)
名護地区	201	33	234	17,930	1.1%
屋部地区	52	13	65	6,365	0.8%
屋我地地区	48	7	55	753	6.4%
羽地地区	147	47	194	4,241	3.5%
久志地区	146	46	192	2,358	6.2%
合計	594	146	740	31,647	1.9%

世帯数：行政区別人口統計表
令和 4 年 8 月 31 日現在

※空家等：法第 2 条 1 項に基づくもの

※準空家：基本は法第 2 条 1 項に基づくが、年間に数回の利用のあるものを準空家としている

(2) 空家等の用途別件数

用途別の空家等数を表 4-3 に示す。住宅等が 85.5%と大半を占めており、店舗が 2.3%、事務所が 3.0%、併用住宅が 1.9%、その他が 7.3%となっている。

表 4-3 用途別空家等の件数

用途	住宅等	店舗	事務所	併用住宅	その他 (倉庫など)	合計
件数(件)	633	17	22	14	54	740
割合(%)	85.5%	2.3%	3.0%	1.9%	7.3%	100.0%

※件数(件) : 「空家等」+「準空家」

※住宅等 : 戸建て住宅、アパート、マンション

※併用住宅 : 居住部分と業務部分が結合し1つの建物となっているもの

※その他 : 倉庫や小屋

(3) 空家等の構造別件数

構造別の空家等数を表 4-4 に示す。RC造が 34.6%を占めており、ブロック造が 28.6%、木造が 27.2%と続いている。

本調査は目視調査であり、ブロック造と RC 造の判断基準に迷うケースが想定されたため、以下の基準で判断した。

※ブロック造 : 建物の外壁がブロック構造となっているとき

※RC造 : 建物の外壁がブロック以外のコンクリート構造となっているとき

表 4-4 構造別空家等の件数

構造	木造	ブロック造	RC造	その他	合計
件数(件)	201	212	256	71	740
割合(%)	27.2%	28.6%	34.6%	9.6%	100.0%

※その他 : コンテナ、プレハブ及びトタン張り等簡易な物

(4) 空家等の類型別件数

空家等の現地調査及び所有者意向調査結果をもとに、今後の空家等の発生抑制、有効活用のための類型として図 4-1 のように設定した。

図 4-1 類型化の考え方

有効活用度 修繕必用 度合い	有効活用ランク	所有者意向調査結果あるもののみ		
		有効活用を検討	仏壇 無	自己利用検討
そのまま利用可能 (外観判断)	A	A1		管理 誘導 型
外部小規模修繕要 (外壁一部修理)		A2		
外部中規模修繕要 (外壁修理)	B	B1		
		B2		
外部大規模修繕要 (屋根・外壁修理)	C	再生誘導型		
有効活用不可 (屋根が崩壊)				

特定された空家等の類型別を表 4-5 に示す。空家等についてみると A の管理状態の良いものが 56.4% を占め、B の中規模修繕（外壁修繕）を要するものが 26.4%、C の大規模修繕（屋根、外壁修繕）を要するものが 17.2% となっている。

表 4-5 類型別件数

類型		空家等	準空家	合計
A	A	293	77	370
	A1	24	3	27
	A2	9	2	11
	A 管理誘導型	9	37	46
	計	335 (56.4%)	119 (81.5%)	454 (61.4%)
B	B	140	11	151
	B1	11	2	13
	B2	2	1	3
	B 管理誘導型	4	5	9
	計	157 (26.4%)	19 (13.0%)	176 (23.8%)
C	C	94	5	99
	C 再生誘導型	8	3	11
	計	102 (17.2%)	8 (5.5%)	110 (14.9%)
合計		594	146	740

3 調査結果のまとめ

- ・本市の世帯数（31,647世帯）に占める空家等の割合は1.9%となり、前回調査の1.4%より0.5ポイント増加している。（表4-6）
- ・地区別に空家等の割合を前回調査と比較すると、名護地区は1.1%（前回調査0.8%）で0.3ポイント増加、屋部地区は0.8%（同0.5%）で0.3ポイント増加、屋我地地区は6.4%（同4.4%）で2.0ポイント増加、羽地地区は3.5%（同2.5%）で1.0ポイント増加、久志地区は6.2%（同5.3%）で0.9ポイント増加となっており、すべての地区で空家等は増加傾向にある。（表4-6）
- ・名護市水道閉栓情報により抽出した調査対象は、取り壊され更地や駐車場として利用されているものもある。
- ・前回調査よりRC造が34.6%（前回調査9.1%）で25.5ポイントと大幅に増加したが、ブロック造とRC造のあわせた63.2%は前回調査の62.3%と近似しており、構造の判断に影響はなかったと考える。
- ・本市において、仏壇が備え付けられている空家等については、年に何度かの利用のための手入れ、管理が十分にされているものもみられる。
- ・管理が行き届かず放置され、隣接地への草木のはみ出しやごみの放置など、近隣住民へ影響を及ぼす可能性があるものがある。
- ・外壁の崩壊や窓や戸が無くなり、建物内にゴミが放置されたり、人が自由に入出入り可能なものもみられ、衛生面、防犯面において問題を抱えている建物がある。
- ・改修により居住可能な建物もあり、有効活用が期待できる。
- ・建物へ続く道や建物自体が草木等で覆われ、状態を確認することが難しいものもある。

表4-6 世帯数と空家等数の比較

地域	前回調査(H29年度)		R4年度調査		空家等の比較
	世帯数(A)	空家等(B)	世帯数(A)	空家等(B)	
名護地区	16,510世帯	124件 0.8%	17,930世帯	201件 1.1%	77件増 0.3ポイント増
屋部地区	5,343世帯	26件 0.5%	6,365世帯	52件 0.8%	26件増 0.3ポイント増
屋我地地区	804世帯	35件 4.4%	753世帯	48件 6.4%	13件増 2.0ポイント増
羽地地区	3,910世帯	99件 2.5%	4,241世帯	147件 3.5%	48件増 1.0ポイント増
久志地区	2,452世帯	131件 5.3%	2,358世帯	146件 6.2%	15件増 0.9ポイント増
合計	29,019世帯	415件 1.4%	31,647世帯	594件 1.9%	179件増 0.5ポイント増

※下段は世帯数に対する空家等の割合%(B)/(A)

第5章 空家等所有者の意向調査結果

1 調査の概要

(1) 調査概要

本調査は1次判定により空家等候補となった建物所有者に対し、現状の維持・管理や困っている事、さらには今後の予定、有効活用への意向等について、郵送による配布回収によりアンケート調査を行った。

(2) 調査対象件数と回収状況

「1次判定数」の895件の内、「所有者特定数」は631件で70.5%となった。一方で「所有者未特定数」は264件で29.5%となっており、所有者の所在が不明となっている。

「発送数」の631件の内、「返戻数」が85件で13.5%となっており、「有効発送数」は546件となった。

「回収数」は245件で44.9%得られた。

発送・回収状況	件数	構成比	備考
1次判定数	895	100%	
所有者特定数	631	70.5%	
所有者未特定数	264	29.5%	
発送数(A)	631	100.0%	
返戻数(B)	85	13.5%	(B)/(A)
有効発送数(C)	546	86.5%	(C)/(A)
回収数(D)	245	44.9%	(D)/(C)

(3) 調査期間

令和5年2月6日～令和5年4月14日

(4) 調査票

意向調査票は、次項の内容である。

住宅の所有者意向に関するアンケート調査

ご協力をお願い

日頃より、名護市のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

現在、全国的に少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化にともなって、空き家が増加傾向にあり、管理が十分でない空き家が社会的な問題となっております。国においては「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、所有者の方には空き家の適切な管理に努め、市においては空き家に関する対策の実施等に努めることとされています。

本市においても現地調査等により、人の住んでいない住宅・人の利用が少ないと思われる住宅を相当数把握していることから、空家等対策を行っていく必要があると認識しているところです。

そこで、空き家と思われる住宅等の所有者または管理者の皆様方に対し、その住宅等に関する状況の確認及び将来の利活用に関する意向をお伺いし、今後の施策検討の基礎資料にさせていただきたいと考えております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

令和5年1月
名護市長 渡具知 武豊

アンケート調査の実施にあたって

- 宛名の方もしくはその代理の方がご回答ください。
- ご記入の内容は令和4年12月時点としてください。
- ご記入いただきました内容につきましては、個人情報保護法並びに名護市個人情報保護条例に基づき適切に管理し、目的外に使用することはございません。

ご回答後、令和5年4月14日(金)までにご返送をお願いいたします。

1. 回 答 〆 切: 令和5年4月14日(金)
2. 返 送 方 法: 同封の返信用封筒(切手不要)に封入し、ポストへ投函
3. お問い合わせ先: 名護市役所 建設部 建築住宅課 建築相談係
電話: (0980) 53-1212(内線223)
担当: 大城

住宅の所有者意向に関するアンケート調査

現地調査の結果、下記の対象住宅は利用が少ないと思われるためアンケートを送付しました。

対象住宅

本調査でいう空き家とは「人の住んでいない住宅」「人の利用がない建築物」で

- 賃貸用の住宅
- 売却用の住宅
- 長期不在などの住宅
- 仕事が遅くなった時などに使う二次的住宅(別荘も含む)
- 親族が年に何度か集まるときに利用するなど、限られた利用の住宅
- 放置されている倉庫・車庫等

のことを言います。

上記の様な空き家でないにも係わらず、本調査票が届いた場合は、ご容赦ください。
お手数ですが、下記、問1の設問で「2.空き家ではない」に○印をつけ、**返信用封筒**に入れて
ご返送ください。

以下の設問に対しては、つぎのようにお答えください。

- あてはまる回答の番号に○をつけるか、()の中に具体的数値をご記入ください。
- 「その他」とお答えの場合は()に具体的な内容をご記入ください。

問1:対象住宅は「1年以上空き家」となっていますか(どちらかに○)。

1.空き家となっている

2.空き家ではない

問2へお進みください

これで設問は終了です。
返信用封筒に入れ、返送してくだ
さい。
ご協力ありがとうございました。

問2:空き家になった理由は何ですか(1つに○)。

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1.別の住宅に転居したため | 2.居住者が施設入所、入院したため |
| 3.居住者の死亡、相続により取得 | 4.別荘などの二次的利用が目的で取得 |
| 5.老朽化のため使用できないから | 6.借り手、買い手がいないため |
| 7.その他(理由:) | |

問3:空き家になった時期はいつごろですか。(1つに○をつけ()内に年月を記入)

昭和・平成・西暦()年()月ごろ

問4:この住宅内には、次のものはありますか(あてはまるものすべてに○)。

1.台所 2.トイレ 3.浴室 4.洗面所 5.仏壇

問5:この住宅の「維持・管理」はどのようにしていますか(1つに○)。

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1.定期的に自ら見回り管理している | 2.不定期に自ら見回り管理している |
| 3.近くの知り合いにお願いしている | 4.業者に委託して管理している |
| 5.ほとんど何もしていない | 6.その他() |

問6:現在、住宅の「賃貸入居者や売却先の募集」をしていますか(1つに○)。

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1.募集はしていない | 2.賃貸として入居者を募集している |
| 3.購入者を募集している | 4.賃貸と売却の両方で募集している |

問7:問6で「1. 募集はしていない」と回答した方にお聞きします。

募集をしていない理由は何ですか(1つに○)。

- | |
|-----------------------------|
| 1.年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため |
| 2.近い将来に自己及び家族が居住するため |
| 3.家を他人に貸すことに不安があるため |
| 4.修繕や清掃など募集するための準備が出来ていないため |
| 5.借地であり土地を返還する予定のため |
| 6.倉庫・物置として利用しているため |
| 7.その他() |

問8:問6で「2.賃貸として入居者を募集している」「3.購入者を募集している」

「4.賃貸と売却の両方で募集している」のいずれかを回答した方にお聞きします。

あなたは、今後、「空き家バンク」が開設された場合、利用したいと思えますか(1つに○)。

※「空き家バンク」とは、所有している空き家を貸したい人や売りたい人が登録し、空き家バンクを介して自治体が、空き家を買いたい人や借りたい人へ情報を提供するサービスのことです。

- | |
|------------------|
| 1.利用したい |
| 2.やや利用したい |
| 3.利用しなくてもよい |
| 4.空き家バンク以外の方法がよい |

問9:あなたの空き家を有効活用するためには、どのようなことが必要だと考えますか

(あてはまるものすべてに○)。

- | |
|-----------------------|
| 1. 空き家の有効活用に関する情報の提供 |
| 2. 空き家のリフォームに対する支援 |
| 3. 空き家の公的な機関による借上げ制度 |
| 4. 空き家を管理運用する民間業者との連携 |
| 5. その他() |

2 調査結果

(1) 空家等の状況

「空き家となっている」が113件で46.1%を占めている。しかし、「空き家となっている」との回答の中にも、年に数回の利用があるものや将来的に利用の予定があるものもある。

「空き家ではない」は123件で50.2%となっている。

問1	回答数(件)	構成比
空き家となっている	113	46.1%
空き家ではない	123	50.2%
無回答	9	3.7%
計	245	100.0%

(2) 空家等になった理由

「居住者の死亡、相続により取得」が44件で38.8%を占めている。次いで「居住者が施設入所、入院したため」が16件で14.2%となっている。このように居住者の高齢化による理由と思われるものが空家等となる主な要因になっており、前回調査とほぼ同一の結果となった。

また、「老朽化のため使用できないから」が14件で12.4%となっており、建物の物理的要因によるものがある。「別の住宅に転居したため」についても14件で12.4%となっている。次いで「別荘などの二次的利用が目的で取得」が7件で6.2%、「その他」が6件で5.3%、「借り手、買い手がいないため」が3件で2.7%となっている。

問2	回答数(件)	構成比
別の住宅に転居したため	14	12.4%
居住者が施設入所、入院したため	16	14.2%
居住者の死亡、相続により取得	44	38.8%
別荘などの二次的利用が目的で取得	7	6.2%
老朽化のため使用できないから	14	12.4%
借り手、買い手がいないため	3	2.7%
その他	6	5.3%
無回答	9	8.0%
計	113	100.0%

(3) 空家等の期間

「直近～5年以内」が39件で34.6%、「6年～10年以内」が27件で23.9%であり、10年以内があわせて58.5%を占めている。「11年～15年以内」が13件で11.5%、「16年～20年以内」が8件で7.1%となっている。

一方で21年以上の間、空家等となっているものが15件で13.2%となっている。

問3	回答数(件)	構成比
直近～5年以内	39	34.6%
6年～10年以内	27	23.9%
11年～15年以内	13	11.5%
16年～20年以内	8	7.1%
21年～25年以内	10	8.8%
26年～30年以内	0	0.0%
それ以前	5	4.4%
無回答	11	9.7%
計	113	100.0%

(4) 住宅内にある設備等（複数回答）

複数回答であるため構成比は、「空き家となっている」と回答した113件に対する割合である。

「仏壇がある」と答えているものが51件で45.1%占めており、本市における空家等有効活用の上で一つの課題となっている。

問4	回答数(件)	構成比
台所	91	80.5%
トイレ	87	77.0%
浴室	82	72.6%
洗面所	74	65.5%
仏壇	51	45.1%
無回答	16	14.2%
計	113	-

(5) 「維持・管理」の方法

「定期的に自ら見回り管理している」が43件で38.0%と最も多く、次いで「不定期に自ら見回り管理している」が27件で23.9%となっており、空家等の過半数は所有者自ら管理している傾向にある。

「近くの知り合いにお願いしている」が13件で11.5%、「業者に委託して管理している」が2件で1.8%となっており、第三者に管理を任せている所有者もいる。

「ほとんど何もしていない」が14件で12.4%あり、維持・管理意識の低さがみられる所有者もいる。

「その他」は8件で7.1%あり、その内容は、「親族に依頼し管理してもらっている」との回答が多くみられた。

問5	回答数(件)	構成比
定期的に自ら見回り管理している	43	38.0%
不定期に自ら見回り管理している	27	23.9%
近くの知り合いにお願いしている	13	11.5%
業者に委託して管理している	2	1.8%
ほとんど何もしていない	14	12.4%
その他	8	7.1%
無回答	6	5.3%
計	113	100.0%

(6) 現在住宅の「賃貸入居者や売却先の募集」の状況

「募集はしていない」が99件で87.6%と最も多い結果となっている。

「賃貸として入居者を募集している」「購入者を募集している」「賃貸と売却の両方で募集している」はあわせて10件で8.9%となり、賃貸及び売却の意向がみられる。

問6	回答数(件)	構成比
募集はしていない	99	87.6%
賃貸として入居者を募集している	3	2.7%
購入者を募集している	4	3.5%
賃貸と売却の両方で募集している	3	2.7%
無回答	4	3.5%
計	113	100.0%

(7) 募集をしていない理由

「年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため」が 39 件で 39.5%で最も多く、「近い将来に自己及び家族が居住するため」が 13 件で 13.1%、「倉庫・物置として利用しているため」が 5 件で 5.1%となり、自己利用をすすとしているものがあわせて 57.7%となっている。また、「修繕や清掃など募集するための準備が出来ていないため」が 14 件で 14.1%となっている。

「その他」が 22 件で 22.2%となっており、その内容は「老朽化により使用できないため」や「解体予定のため」が多くみられた。

問7	回答数(件)	構成比
年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため	39	39.5%
近い将来に自己及び家族が居住するため	13	13.1%
家を他人に貸すことに不安があるため	2	2.0%
修繕や清掃など募集するための準備が出来ていないため	14	14.1%
借地であり土地を返還する予定のため	3	3.0%
倉庫・物置として利用しているため	5	5.1%
その他	22	22.2%
無回答	1	1.0%
計	99	100.0%

(8) 空き家バンクの利用意向

この設問は、問 6 で選択肢「賃貸として入居者を募集している」「購入者を募集している」「賃貸と売却の両方で募集している」を選んだ人のみの回答となっている。

「利用したい」は 3 件で 30.0%となっている。一方、「利用しなくてもよい」「空き家バンク以外の方法がよい」があわせて 3 件で 30.0%となっている。しかし、「無回答」が 4 件で 40.0%となっており、空き家バンクの認知度が低いと考えられるため本市においては空き家バンクを導入する場合、周知を図る必要があると思われる。

問8	回答数(件)	構成比
利用したい	3	30.0%
やや利用したい	0	0.0%
利用しなくてもよい	1	10.0%
空き家バンク以外の方法がよい	2	20.0%
無回答	4	40.0%
計	10	100.0%

(9) あなたの空家等を有効活用するために必要なこと（複数回答）

複数回答であるため構成比は、「空き家となっている」と回答した113件に対する割合である。

「空き家のリフォームに対する支援」が40件で35.4%と最も多く、次いで「空き家の公的な機関による借上げ制度」が29件で25.7%、「空き家の有効活用に関する情報の提供」が24件で21.2%となっており、空家等の有効活用のための支援、施策が期待されていることが伺われる。

「その他」が20件で17.7%となっており、その内容は「売却先を紹介してほしい」や有効活用とはならないが「解体予定のため業者を紹介してほしい」などがみられた。

問9	回答数(件)	構成比
空き家の有効活用に関する情報の提供	24	21.2%
空き家のリフォームに対する支援	40	35.4%
空き家の公的な機関による借上げ制度	29	25.7%
空き家を管理運用する民間業者との連携	10	8.8%
その他	20	17.7%
無回答	35	31.0%
計	113	-

(10) 空家等を有効活用するための条件が整った場合、あなたの有効活用への考え

「有効活用について検討してみる」が34件で30.2%で最も多く、「有効活用は考えていない」が19件で16.8%となり、空家等の有効活用について期待ができると思われる。

問10	回答数(件)	構成比
有効活用について検討してみる	34	30.2%
有効活用は考えていない	19	16.8%
どちらともいえない	17	15.0%
具体的な話を聞いた上で判断できない	10	8.8%
その他	5	4.4%
無回答	28	24.8%
計	113	100.0%

(11) 空家等に関する悩みについて（複数回答）

複数回答であるため構成比は、「空き家となっている」と回答した 113 件に対する割合である。

「空き家などのリフォーム・解体活用の促進に向けての相談」が 29 件で 25.7%と最も多く、有効活用促進に向けての支援が期待されている。

次いで「空き家などに係る法律や登記に関する相談」が 17 件で 15.0%、「空き家などに関する相続・遺言に関する相談」が 16 件で 14.2%と書類手続き関連の相談内容が占めている。

「空き家などの流通・活用に向けての相談」が 12 件で 10.6%、「空き家の見回り等、適正管理に向けての相談」が 6 件で 5.3%となっている。

問11	回答数(件)	構成比
空き家などに関する相続・遺言に関する相談	16	14.2%
空き家などに係る法律や登記に関する相談	17	15.0%
空き家などのリフォーム・解体活用の促進に向けての相談	29	25.7%
空き家などの流通・活用に向けての相談	12	10.6%
空き家の見回り等、適正管理に向けての相談	6	5.3%
その他	11	9.7%
無回答	47	41.6%
計	113	-

(12) 各種相談窓口を利用したいか

「はい」と回答した人は、49 件で 43.4%となり、回答者のおよそ半分が相談窓口の利用意向があることがみられる。

問12	回答数(件)	構成比
はい	49	43.4%
いいえ	21	18.6%
無回答	43	38.1%
計	113	100.0%

※各種相談窓口の詳細は、資料-6（P58）に示す。

3 意向調査結果のまとめ

(1) 空家等の発生状況について

- ・「空き家となっている」は46.1%で前回調査の51.0%より4.9ポイント減少し、「空き家ではない」は50.2%で前回調査の47.0%より3.2ポイント増加している。
- ・「空き家となっている」と「空き家ではない」の回答がほぼ半数ずつであるが、空家等のなかにも年に何度か利用のある「準空家」が含まれている。
- ・空家等になる要因は、居住者の死亡や居住者の施設への入所というような居住者の高齢化に伴うと思われるものが53.0%となっている。
- ・「別の住宅に転居したため」による空家等は、12.4%となっている。一方、「老朽化のため使用できないから」が12.4%あり、これらは「不良度判定表」における不良度の高いものが多くみられた。
- ・空家等となった期間をみると、「直近～5年以内」が34.6%、「6年～10年以内」が23.9%となり、10年以内の発生があわせて58.5%を占めている。30年以上前から空家等の状態となっているものが4.4%ある。
- ・空家等になって20年を超えるものが13.2%あるが、これは空家等要因の「老朽化のため使用できないから」及び維持管理の「ほとんど何もしていない」の共に12.4%と近似しており、これらの空家等は特に老朽化が進行しているものと思われる。

(2) 維持管理について

- ・維持管理については、「定期的に自ら見回り管理している」が38.0%、「不定期に自ら見回り管理している」が23.9%となっており、あわせて61.9%が所有者自ら見回り管理していることがわかる。
- ・管理意識が低いと思われる「ほとんど何もしていない」が12.4%となっており、これらの建物のなかには「不良度判定表」における不良度の高いものもみられる。
- ・「近くの知り合いにお願いしている」が11.5%、「業者に委託している」が1.8%、あわせて13.3%が管理を委託している。

(3) 賃貸売却について

- ・賃貸入居者・売却先の「募集をしていない」が87.6%で、前回調査の86.0%と近似している。一方で、「賃貸として入居者を募集している」「購入者を募集している」「賃貸と売却の両方で募集している」といった募集をしている割合はあわせて8.9%に留まってはいるが、前回調査の7.0%より1.9ポイント増加しており、所有者の有効活用への意向に前向きな変化がみられた。
- ・募集をしていない理由については、「年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため」の39.5%、「近い将来自己及び家族が居住するため」の13.1%、「倉庫・物置として利用しているため」の5.1%といった自己利用があわせて57.7%と大半を占めている。
- ・「家を他人に貸すことに不安があるため」が2.0%、「修繕や清掃など募集するための準備が出来ていないため」が14.1%となっている。

(4) 空き家バンクの利用について

- ・「利用したい」が3件で30.0%となっている。一方、「利用しなくてもよい」「空き家バンク以外の方法がよい」は、あわせて3件で30.0%となっている。
- ・「無回答」が4件で40.0%となっており、空き家バンク制度の認知がされていないと思われ、本市で導入する場合、認知度向上及び利用促進のため周知を図る必要があると思われる。

(5) 有効活用するために必要なことについて

- ・有効活用するために必要なこととして、「空き家のリフォームに対する支援」が35.4%で前回調査の36.0%より0.6ポイント減少したが近似している。また、賃貸の不安からくる「空き家の公的な機関による借上げ制度」が25.7%で前回調査の19.0%より6.7ポイント増加しており、借上げ制度の整備が必要とされている。
- ・「空き家の有効活用に関する情報の提供」が21.2%で前回調査の27.0%より5.8ポイント減少、「空き家を管理運用する民間業者との連携」が8.8%で前回調査の11.0%より2.2ポイント減少してはいるが、空家等の流通・有効活用促進のための施策が期待されている。
- ・有効活用のための条件が整った場合、「有効活用について検討してみる」が30.2%で前回調査の25.0%より5.2ポイント増加しており、所有者の有効活用への意向が高まっている。
- ・「有効活用について検討してみる」が30.2%、「どちらともいえない」が15.0%、「具体的な話を聞いた上で判断できない」が8.8%であり、有効活用の可能性があると考えられるものがあわせて54.0%となっている。

(6) 空家等に関する悩みについて

- ・「空き家などのリフォーム・解体活用の促進に向けての相談」が25.7%、「空き家などの流通・活用に向けての相談」が10.6%、あわせて36.3%となっており、有効活用の可能性がみられる。
- ・「空き家などに係る法律や登記に関する相談」が15.0%、「空き家などに関する相続・遺言に関する相談」が14.2%となっており、法や手続き関連の相談内容となっているため相談窓口（資料編-6（P58））の周知を進めていく必要があると思われる。

第6章 特定空家等候補の抽出結果

1 抽出方法

空家等が特定空家等に該当するかの判断は、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を基本とする。特定空家等の判定は、ガイドラインにおいて以下の4点から行うこととされている。

A 倒壊等の保安上の危険性

※不良度判定による（資料編の資料-3）

- ① 倒壊の危険
- ② 屋根、壁等が脱落、飛散する等の危険
- ③ 擁壁の老朽化による危険

※以下の判定は、周辺環境への影響B・C・D判定表による（資料編の資料-4）

B 著しく衛生上有害となる事態の発生

- ① 汚物、排水等に流出や臭気の発生
- ② ごみ等の放置、不法投棄による臭気、ねずみ、はえ、蚊の発生

C 生活環境保全上不適切な状態

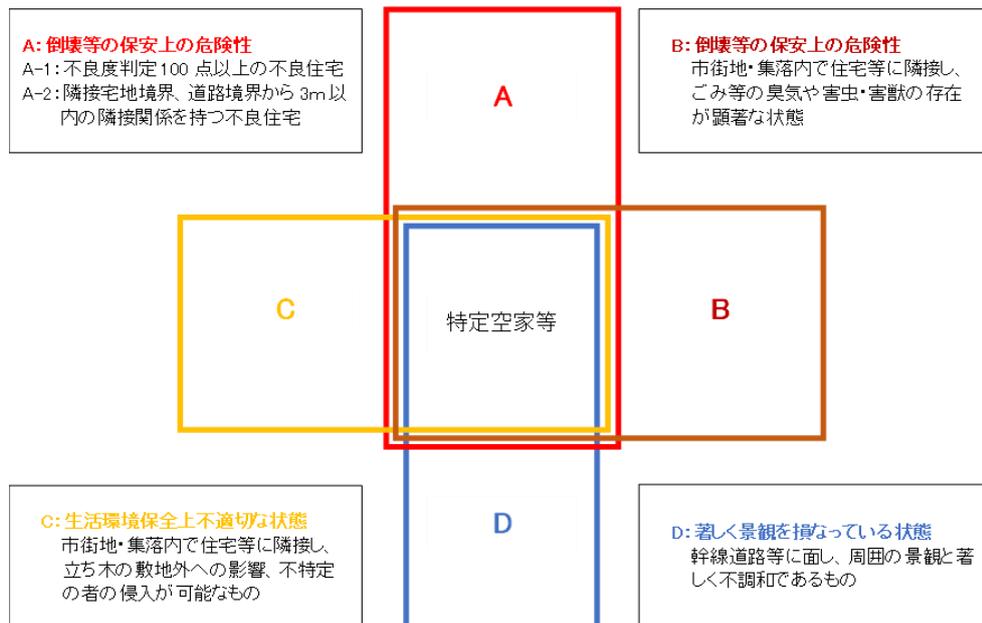
- ① 立ち木等による敷地外への影響
- ② 動物が棲みつくことによる糞尿臭、害虫の発生
- ③ 不特定の者の侵入

D 著しく景観を損なっている状態

- ① 周囲の景観と著しく不調和である

本市では、上記の内「A倒壊等の保安上の危険性」のあるもの及びこれらの条件が重なり合ったものを特定空家等候補とし、各々の判定基準は、ガイドラインを踏まえて以下のように整理した。

図 6-1 特定空家等判定イメージ図



2 各判定項目の判定基準

(1) 倒壊等の保安上の危険性 (A)

「そのまま放置すれば著しく倒壊等の危険のおそれのある状態」であるか否かの判断基準を以下に示す。

A-1 : 不良度判定はガイドラインに示されている木造住宅の不良度判定表を基にし、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造についても同様の判定表を作成し、100点以上を不良住宅とする。

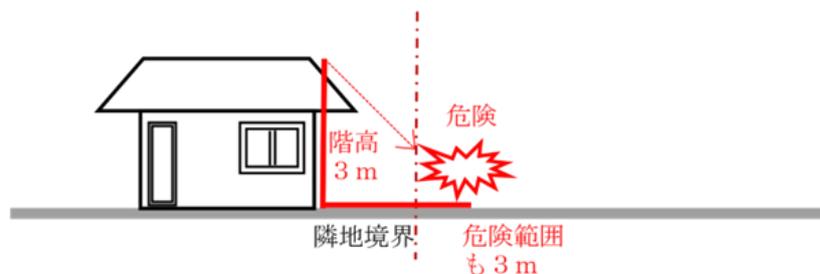
A-2 : 倒壊等の保安上の危険性の判断において、「不良度判定100点以上の不良住宅」を対象に、「隣接宅地境界・道路境界から3m以内の相隣関係を持つ不良住宅」を判定し危険度が高いとする。
(これは倒壊等の危険性がある建物が単独で立地し、周辺に建物もなく通行人も無ければ、隣地、周辺的生活環境への影響が大きいとは考えにくいいためである。)

「隣地宅地境界、道路境界から3m以内の相隣関係を持つ」と設定した背景は以下の2点からである。

① 建物倒壊の危険範囲の視点から

隣地への建物倒壊の危険範囲の設定は、平屋建ての建物の倒壊を想定し階高を3mとし、隣地境界から水平距離3m以内を建物倒壊の危険範囲とした。

図 6-2 建物倒壊の危険範囲



② 落下物対策の観点から

過去の建物からの落下物事故にあった通行人が建物からどの程度の位置であったかは不明であるが、歩道上また歩車分離がなされていないとすれば車道の建物寄りと考えられることから、建物から2~3m程度と想定される。このことから、道路境界から3m以内を落下物の危険範囲とした。

(2) 著しく衛生上有害となる事態の発生 (B)

「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」であるか否かの判断基準を以下に示す

B：市街地・集落内で住宅等に隣接し、ごみ等の臭気や害虫・害獣の存在が顕著で、著しく衛生上有害となっているか否かを○か×で判断する。

① 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

建築物又は設備等の破損等が原因	・浄化槽等の放置、破損による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

② ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(3) 生活環境保全上不適切な状態 (C)

「周辺的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」であるか否かの判断基準を以下に示す。

C：市街地・集落内で住宅等に隣接し、立ち木の敷地外への影響、不特定の者の侵入が可能となっているか否かを○か×で判断する。
不特定の者が侵入可能かは、門が開いていたり、サッシが壊れ家の中に立ち入ることができる状態をいう。

① 立木が原因で、以下の状態にある。

立木が原因	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

② 空家等に棲みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

空家等に棲みついた動物等が原因	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

建築物等の不適切な管理等が原因	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(4) 著しく景観を損なっている状態 (D)

「著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判定基準を以下に示す。

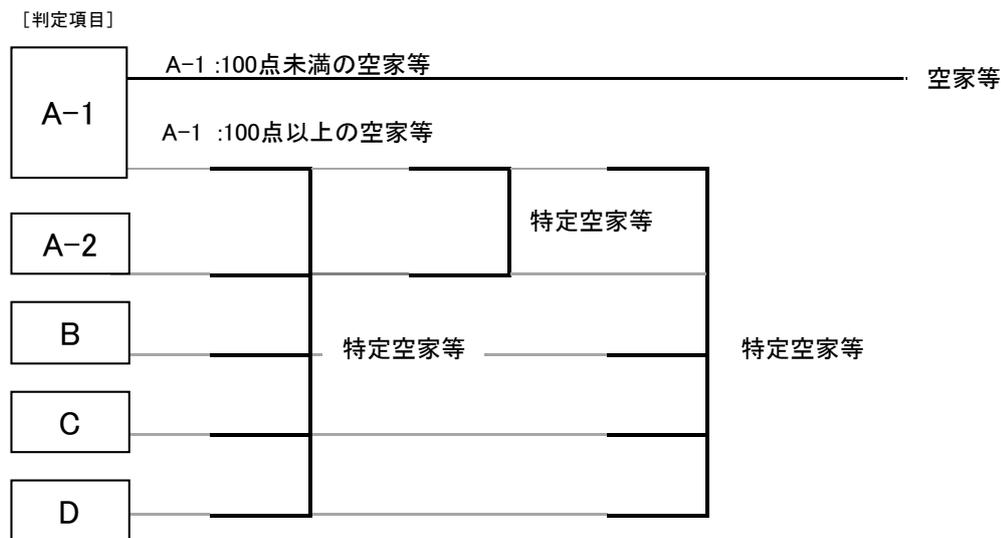
D：幹線道路等の利用の多い道路から確認される空家等の内、屋根・柱・壁が崩壊し放置されているものが景観を阻害しているとして○か×で判断する。

著しく景観を損なっている状態	・屋根、外壁等が、破損倒壊したまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

3 特定空家等候補の判定条件

前項の判定基準をもとに、特定空家等候補の判定は下図のように設定した。

図 6-3 特定空家等の判定方法



4 特定空家等の対策優先度評価

特定空家等候補と判定されたものに対し、対策優先度区分を下表のように設定した。対策の緊急度の高いものを「優先度Ⅰ」としている。

表 6-1 特定空家等の対策優先度評価

判定項目	特定空家等対策優先度区分 (不良度判定100点以上の空家等)		
	優先度Ⅰ	優先度Ⅱ	優先度Ⅲ
A-1 不良度判定	○	○	○
A-2 倒壊の影響	○	○	-
B 衛生	○	-	○
C 生活環境保全	○	-	○
D 景観	-	-	○
解説	不良度判定100点以上、周辺への倒壊の危険性あり、加えて衛生、保安上の問題も抱え早急に対応すべき空家等。 状況としては、敷地、道路境界から3m以内に建物があることから集落、市街地内に存在するもの。	不良度判定100点以上、周辺への倒壊の危険性もあり、次に対応すべき空家等。状況としては、敷地、道路境界から3m以内に建物があることから集落、市街地内に存在するもの。	不良度判定100点以上、周辺への倒壊の危険性は無いが、衛生、保安、景観上の問題を抱え対応すべき空家等。状況としては、集落、市街地外または低密度な幹線道路沿道に存在するもの。

5 特定空家等候補の抽出結果

特定空家等候補として抽出されたものは、16 件であったが、特に対策が急がれると考えられる特定空家等対策優先度Ⅰとなったものは2 件であった。

表 6-2 特定空家等候補の判定と対策優先度別件数

優先度区分	件数
特定空家等対策優先度Ⅰ	2
特定空家等対策優先度Ⅱ	12
特定空家等対策優先度Ⅲ	2
合計	16

6 本調査における特定空家等候補の事例

本調査において、特定空家等候補となった事例を以下の表に示す。

表 6-3 事例 1：特定空家等候補対策優先度 I

空家の状況	周辺への倒壊による危険性が高く、建物内にごみ等の散乱、草木の繁茂が著しく隣地や接道にはみ出している状態。窓や戸は崩壊しており、危険な状態である。
不良度判定(A-1)	215点
倒壊の影響(A-2)	道路に隣接しており、倒壊による危険性が高く、対応が急がれる。
衛生(B)	集落内に存在しており、ごみ等やがれきの放置がある。
生活環境保全(C)	集落内に存在しており、窓や戸は崩壊している。
景観(D)	幹線道路沿いではないため、該当しない。
所有者の特定	課税台帳等から建物納税者(1名)の特定。

表 6-4 事例 2：特定空家等候補対策優先度 II

空家の状況	道路及び隣家に対して、倒壊の危険性がある。一方でゴミ等の放置はなく、門扉の施錠もあるため、衛生上、生活環境保全上の問題はない。
不良度判定(A-1)	100点
倒壊の影響(A-2)	道路及び隣家に対して、倒壊による危険性が高く、対応が急がれる。
衛生(B)	市街地に位置しているが、ごみ等の放置は見られないため、衛生上の問題はない。
生活環境保全(C)	市街地に位置しているが、立木等の影響や不特定者の侵入は出ないため、生活環境保全上の問題はない。
景観(D)	幹線道路沿いではないため、該当しない。
所有者の特定	課税台帳等から建物納税者(1名)の特定。

第7章 調査結果の取りまとめと考察

1 空家等が地域に与える一般的影響

空家等の発生及びその増加は、地域の暮らしに様々な影響を与えるとされている。一般的には、短期的問題と長期的問題の二つに分けられる。

短期的問題

防災上の問題

- ・ 空家等の老朽化、地震による建物倒壊、崩落
- ・ 風雨による空家等の屋根・外壁等のはく落、飛散

環境衛生上の問題

- ・ ごみの放置及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生
- ・ 草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への悪影響
- ・ 動物や害虫の棲みつき

防犯上の問題

- ・ 空家等への不特定者の不法侵入や放火、落書きなどの犯罪の誘発

景観上の問題

- ・ 防災、環境衛生及び防犯上の問題と併せて発生する外観の劣化などによる地域の景観への悪影響

長期的問題

地域の資産価値の低下

- ・ 地域イメージの低下などによる居住者の流出、転入者の減少
- ・ 不動産流通市場における価値の低下

地域コミュニティの衰退

- ・ 地域活動(見回り、行事等)の減少、消滅
- ・ 地域の活力低下による過疎化や空洞化の悪循環

行財政の圧迫

- ・ 人口流出による税収の減少
- ・ 地域の治安維持等のための費用増加
- ・ 空家等対策の措置等に係る費用負担

2 空家等の現状と考察

一般的な空家等問題の傾向及び本市における空家等の現状、空家等所有者の意向等を踏まえ、本市の空家等対策に係る考察を以下にまとめる。

(1) 空家等の発生状況について (P23、P24 参照)

- ・「空き家となっている」と「空き家ではない」の回答がほぼ半数ずつであるが、空家等のなかにも年に何度か利用のある「準空家」が含まれている。
- ・空家等になる要因は、「居住者の死亡、相続により取得」(38.8%)や「居住者が施設入所、入院したため」(14.2%)というような居住者の高齢化に伴うものがあわせて53.0%となっている。
- ・「別の住宅に転居したため」による空家等は12.4%あり、空家等の有効活用が期待される。
- ・空家等となった期間を前回調査と比較すると、「直近～5年以内」が34.6%(前回調査の37.0%)で2.4ポイント減少、「6年～10年以内」が23.9%(同25.0%)で1.1ポイント減少、10年以内の発生が58.5%(同62.0%)で3.5ポイント減少している。
- ・「6年～10年以内」に発生している空家等の内、空家等になった理由の「居住者の死亡、相続により取得」が55.6%を占めている。(表7-1)

表7-1 空家等の期間×空家等になった理由

	合計	別の住宅に転居したため	居住者が施設入所、入院したため	居住者の死亡、相続により取得	別荘などの二次的利用が目的で取得	老朽化のため使用できないから	借り手、買い手がいないため	その他	無回答
合計	113件 100.0%	14件 12.4%	16件 14.2%	44件 38.8%	7件 6.2%	14件 12.4%	3件 2.7%	6件 5.3%	9件 8.0%
直近～5年以内	39件 100.0%	4件 10.3%	10件 25.6%	11件 28.2%	4件 10.3%	3件 7.7%	2件 5.1%	2件 5.1%	3件 7.7%
6年～10年以内	27件 100.0%	2件 7.4%	1件 3.7%	15件 55.6%	1件 3.7%	5件 18.5%	0件 0.0%	3件 11.1%	0件 0.0%
11年～15年以内	13件 100.0%	3件 23.1%	2件 15.4%	3件 23.1%	0件 0.0%	3件 23.1%	0件 0.0%	0件 0.0%	2件 15.4%
16年～20年以内	8件 100.0%	1件 12.5%	0件 0.0%	5件 62.5%	0件 0.0%	1件 12.5%	0件 0.0%	1件 12.5%	0件 0.0%
21年～25年以内	10件 100.0%	2件 20.0%	1件 10.0%	5件 50.0%	0件 0.0%	1件 10.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	1件 10.0%
26年～30年以内	0件 0.0%	0件 -	0件 -	0件 -	0件 -	0件 -	0件 -	0件 -	0件 -
それ以前	5件 100.0%	0件 0.0%	1件 20.0%	3件 60.0%	0件 0.0%	1件 20.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%
無回答	11件 100.0%	2件 18.2%	1件 9.1%	2件 18.2%	2件 18.2%	0件 0.0%	1件 9.1%	0件 0.0%	3件 27.3%

考察

- ① 空家等の発生を防ぐために、所有者及び管理者に対して相続による登記手続きや家屋の適正管理の必要性について啓発を行う必要があると考えられる。
- ② 高齢者や市外在住者が所有者及び管理者の場合、空家等に対する支援等の周知体制の強化を図る必要があると考えられる。
- ③ 居住者が生前の内に、居住者及び相続者の間で建物の在り方、有効活用の意向について検討する必要があると考えられる。

(2) 空家等の所有意向について (P24、P25、P26 参照)

- 本市において、仏壇が備え付けられている空家等については、年に何度かの利用のための手入れ、管理が十分にされているものもみられる。
- 賃貸入居者及び売却先の「募集はしていない」が 87.6%と自己利用や保有意向が強い。
- 募集をしていない理由については、「年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため」の 39.5%、「近い将来自己及び家族が居住するため」の 13.1%、「倉庫・物置として利用しているため」の 5.1%といった自己利用が 57.7%と大半を占めている。
- 仏壇があると回答した人の内、「募集はしていない」かつ「年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため」が 63.3%、「近い将来に自己及び家族が居住するため」が 10.2%のあわせて 73.5%が自己利用によるものとなっている。また、仏壇なしと回答した人の内、「募集はしていない」と回答した割合は 80.6%となっている (表 7-2)

表 7-2 住宅内にある設備等 (仏壇) × 現在住宅の「賃貸入居者や売却先の募集」の状況
住宅内にある設備等 (仏壇) × 募集をしていない理由

	「賃貸入居や売却先の募集」の状況					募集はしていないと回答した人のみ								
	合計	募集はしていない	募集している	無回答		合計	年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため	近い将来に自己及び家族が居住するため	家を他人に貸すことに不安があるため	修繕や清掃など募集するための準備が出来ていないため	借地であり土地を返還する予定のため	倉庫・物置として利用しているため	その他	無回答
合計	113件 100.0%	99件 87.6%	10件 8.8%	4件 3.5%	合計	99件 100.0%	39件 39.5%	13件 13.1%	2件 2.0%	14件 14.1%	3件 3.0%	5件 5.1%	22件 22.2%	1件 1.0%
仏壇あり	51件 100.0%	49件 96.1%	2件 3.9%	0件 0.0%	仏壇あり	49件 100.0%	31件 63.3%	5件 10.2%	1件 2.0%	6件 12.2%	0件 0.0%	0件 0.0%	6件 12.2%	0件 0.0%
仏壇なし	62件 100.0%	50件 80.6%	8件 12.9%	4件 6.5%	仏壇なし	50件 100.0%	8件 16.0%	8件 16.0%	1件 2.0%	8件 16.0%	3件 6.0%	5件 10.0%	16件 32.0%	1件 2.0%

考察

- 所有者の半数は自己利用としており、維持管理に対して意識向上への取組みの必要があると考えられる。
- 有効活用について検討する意向もあるため、有効活用の事例等を情報発信していく必要があると考えられる。
- 有効活用の可能性がある空家等の所有者に対して、所有者の要望に対応できる支援策や情報発信を行い、検討段階へと引上げる必要があると考えられる。
- 仏壇があることにより、賃貸入居者や売却先の募集状況に影響を与えていると考えられ、本市における空家等の有効活用の上で一つの課題となっていると思われる。
- 有効活用を促進していくためには、仏壇はないが賃貸入居者や売却先の募集はしていない所有者に対して、有効活用の事例等を情報発信していくことが必要だと考えられる。

(3) 空家等の管理意向について (P23、P25 参照)

- ・空家等の維持管理について、定期及び不定期を含め自ら管理している割合はあわせて61.9%と大半を占めている。これは、自己利用をしている割合の57.7%と近似している。
- ・「ほとんど何もしていない」は12.4%で管理意識が低いことがあげられる。これは、空家等になった要因の「老朽化のため使用できないから」の12.4%と空家等になった期間が20年を超えるものの13.2%と近似している。
- ・「近くの知り合いにお願いしている」(11.5%)、「業者に委託して管理している」(1.8%)のあわせて13.3%が管理を委託している。
- ・維持管理において、「定期的に自ら見回り管理している」と「不定期に自ら見回り管理している」の自ら管理している人は、空家等になった期間が10年以内までは維持管理を継続している傾向にあるが、11年以上になると維持管理が手薄になる傾向がみられた。また、管理意識が低いと思われる「ほとんど何もしていない」と回答した人は、「直近～5年以内」で35.7%となっている。(表7-3)

表7-3 「維持・管理」の方法×空家等の期間

	合計	直近～5年以内	6年～10年以内	11年～15年以内	16年～20年以内	21年～25年以内	26年～30年以内	それ以前	無回答
合計	113件 100.0%	39件 34.5%	27件 23.9%	13件 11.5%	8件 7.1%	10件 8.8%	0件 0.0%	5件 4.4%	11件 9.7%
定期的に自ら見回り管理している	43件 100.0%	15件 34.9%	13件 30.2%	3件 7.0%	2件 4.7%	6件 14.0%	0件 0.0%	2件 4.7%	2件 4.7%
不定期に自ら見回り管理している	27件 100.0%	6件 22.2%	7件 25.9%	5件 18.5%	4件 14.8%	3件 11.1%	0件 0.0%	1件 3.7%	1件 3.7%
近くの知り合いにお願いしている	13件 100.0%	4件 30.8%	5件 38.5%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	4件 30.8%
業者に委託して管理している	2件 100.0%	2件 100.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%
ほとんど何もしていない	14件 100.0%	5件 35.7%	0件 0.0%	2件 14.3%	2件 14.3%	1件 7.1%	0件 0.0%	2件 14.3%	2件 14.3%
その他	8件 100.0%	5件 62.5%	1件 12.5%	2件 25.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%
無回答	6件 100.0%	2件 33.3%	1件 16.7%	1件 16.7%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	0件 0.0%	2件 33.3%

考察

- ① 空家等の維持管理に対して意識向上への取組みの必要があると考えられる。
- ② 「ほとんど何もしていない」空家等は、「不良度判定」における不良度が高く危険な建物もあるため、所有者及び管理者の意識向上が必要である。
- ③ 特に直近5年以内に空家等となり、維持管理において「ほとんど何もしていない」と回答している所有者及び管理者の意識向上が優先であると考えられる。

(4) 空家等の有効活用について (P25、P26、P27 参照)

- ・建物自体は小修理で有効活用可能であるが、敷地内の樹木及び雑草等の繁茂のため、手入れが大がかりなものもある。
- ・賃貸入居者及び売却先の「募集はしていない」が 87.6%と自己利用や保有意向が強い。一方で、「有効活用は考えていない」は 16.8%に留まり、「有効活用について検討してみる」が 30.2%、「具体的な話を聞いた上で判断できない」が 8.8%、「どちらともいえない」が 15.0%であり、有効活用の可能性があると考えられるものが 54.0%となっている。この数字は、前回調査の 48.0%より 6.0 ポイント増えており、有効活用への意識向上がみられる。
- ・「修繕や清掃など募集するための準備が出来ていないため」が 14.1%あり、準備次第では有効活用の可能性があるものもある。
- ・赤瓦で雰囲気を持った木造住宅もあり、有効活用が期待できる建物もある。
- ・木造住宅において、「不良度判定」における不良度の低い建物は、小修理により有効活用できるものもある。

考察

- ① 有効活用に値する資源としての空家等と有効活用意向のある所有者に対して有効活用の事例等、具体的な説明をしていく必要があると考えられる。
- ② 有効活用可能物件の流通促進を図る仕組みをつくる必要があると考えられる。

(5) 危険度の高い空家等に関する課題

- ・危険度の高い空家等については、適切な管理及び整備がされていないものが多く、戸や門扉の老朽化や窓が無くなり、敷地内へ自由に出入りできるような状態である。また、建物内に草木が繁茂しているものや敷地内へのごみの放置など、防犯面及び衛生面において問題を抱えているものもある。
- ・これらの空家等は、所有者が判明しているものもあるが、「所有者意向調査」において回答率が低い。一方、所有者及び管理者の所在が不明なものもある。
- ・今後、危険度の高い空家等が増加していくと、その地域全体の風評被害が生じ、周辺住民の生活環境及び不動産価格の低下など、地域全体の発展にも影響を与える可能性がある。
- ・状態の悪い特定空家等候補について、本調査で新たに 10 件増え、合計 16 件抽出される結果となっている。

考察

- ① 所有者・管理者が不明である空家等については、問題の解決に向けた取組みが進まないため、所有者・管理者の特定をする方法を検討する必要があると考えられる。
- ② 所有者が判明している空家等については、適正な維持管理を行うよう通知文の発送を継続して行っていく必要があると考えられる。
- ③ 空家等の放置により、地域の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されるため、適正な維持管理や有効活用につなげる施策や支援策を講じる必要があると考えられる。
- ④ 前回調査で 14 件あった特定空家等候補について、文書等による行政指導を行った結果、8 件解消されていることから、引き続き行政指導等による空家等の解消に努める必要があると考えられる。

(6) 今後の体制づくりに関する課題（P27、P28 参照）

- ・空家等を有効活用するために必要なこととしては、「空き家のリフォームに対する支援」が 35.4%、「空き家の公的な機関による借上げ制度」が 25.7%、「空き家の有効活用に関する情報の提供」が 21.2%を占めており、支援制度の周知体制の強化を図る必要がある。
- ・空家等に関する悩みについて相談したい内容としては、「空き家などのリフォーム・解体活用の促進に向けての相談」が 25.7%を占めており、空家等のリフォーム意向が高いことがみられる。
- ・「空き家などに係る法律や登記に関する相談」が 15.0%、「空き家などに関する相続・遺言に関する相談」が 14.2%となっており、あわせて 29.2%が法や手続きに関する相談内容であるため、既存の相談窓口の周知が必要である。

考察

- ① 有効活用できる空家等が多いと考えられるため、これらの流通促進をはかる仕組みづくりを行うとともに、支援策の充実や活用事例の情報発信が必要であると考えられる。
- ② 市広報やパンフレット等により、各種相談窓口の周知の強化を図る必要があると考えられる。
- ③ 空家等の発生を防ぐために、空家等所有者のみならず、地域住民への啓発や連携による取組みの推進が必要であると考えられる。

第8章 資料編

資料-2 現地写真票

No.	現地写真
近景	
全景	
接道 状況	
不良 箇所	

資料-3 不良度判定表

木造住宅等の不良度判定表					
対象物件住所				No	
調査担当者				調査日時	
評価区分	評価項目	評価内容		評点	最高評点
1	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(三)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(三)外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
3	防火上又は避難上の構造の程度	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	(二)雨水	雨樋がないもの	10	10
				合計	点

備考：一の設定項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

--

コンクリートブロック造等の不良度判定表			
対象物件住所		No	
調査担当者		調査日時	

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	(一)基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	55
			ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
		(四)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の劣化又は破損の程度	(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	80
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		(六)屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25				
3	防火上又は避難上の構造の程度	(一)外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	45
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
4	排水設備	(二)雨水	雨樋がないもの	10	10
			合計	点	

備考：一の設定項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

--

鉄筋コンクリート造等の不良度判定表(RC造)			
対象物件住所		No	
調査担当者		調査日時	

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	(一)基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	55
		(四)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(二)基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	80
			□ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(四)外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
			□ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		(五)屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			□ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
		ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25		
3	防火上又は避難上の構造の程度	(一)外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	45
			□ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
4	排水設備	(二)雨水	雨樋がないもの	10	10
			合計	点	

備考：一の設定項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

工作物等の不良度判定表			
対象物件住所		No	
調査担当者		調査日時	

評価項目	評価内容	チェック
門扉、門柱	錆、変形、ひび割れが生じている	
	破損やぐらつき、傾斜が目視で確認できる	
塀	塀にぐらつきや傾きがある	
	ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある	
	塀の基礎部分に著しい亀裂がある	
擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している	
	水抜き穴の詰まりが生じている	
	ひび割れが発生している	
	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。下表の危険度評価区分に大を特定空家等とする。	

宅地擁壁の危険度評価区分

点数の最大値	危険度評価区分	評価内容
5.0 点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0 点以上 ～9.0 点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0 点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を検討する必要があり、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

資料-4 周辺環境への影響 B・C・D判定表

周辺環境への影響 B・C・D の判定表			
No		建物所在地	
調査者		調査日時	

周辺の環境			
敷地境界までの距離	m	軒高	m
公道に面している		人家密集地	

B: 著しく衛生上有害となる事態の判断基準

建築物又は設備等の破損等が原因	・浄化槽等の放置、破損による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	

C: 生活環境保全上不適切な状態の判断基準

立木が原因	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	
空家等に住みついた動物等が原因	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	
建築物等の不適切な管理等が原因	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

D: 著しく景観を損なっている状態の判断基準

著しく景観を損なっている状態	・屋根、外壁等が、破損倒壊したまま放置されている	
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	

資料-5 特定空家等候補判定表

特定空家等候補判定表		
建物所在地	地区番号	通し番号

A-1 不良度判定		A-2 倒壊の影響		B 衛生	
C 生活環境保全		D 景観		総合判定	

--

--

空き家を放置すると、地域の生活環境に悪影響を及ぼします

あなたの
空き家
大丈夫ですか!?

※空き家とは
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。



平成27年から
空家対策
特別措置法
が施行されました

空家の管理は
所有者・管理者の
責任です!!

空家の管理をお願いします

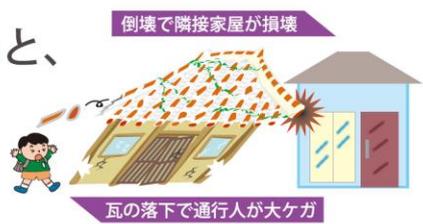
空家は所有者や管理者の責任において、適切に管理していただくものです。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、所有者や管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めなければならないと定められています。

空家を定期的に管理し、不良箇所があれば早急に対処しましょう。

不良箇所を **チェック** してみましょう!

- 屋根**
瓦やコンクリート等の異常 (破損・変形・ハガレ等)
- 軒裏**
軒天井の異常 (破損・ハガレ等)
- 外壁**
腐朽・ハガレ・破損・浮き
- 家の中**
雨漏り・カビ・害虫の大量発生
給水、排水の不具合・臭気
- 家のまわり**
ブロック塀のヒビ・割れ・傾き
臭気・ゴミの不法投棄
害虫の発生、雑草、樹木の繁茂
- ドアや窓**
開閉の不具合・傾き
ガラス割れやヒビ
- 土台・基礎**
破損・腐朽・ズレ
- 雨とい**
水もれや変形等
- 不法投棄**
不法にゴミが捨てられ景観や衛生面に悪影響が生じます
- 不審者**
不審者が侵入する可能性があります
- 台風**
台風や強風で屋根瓦が飛散し隣家や人に危険が生じます
- 草木**
草木が繁茂すると隣家や道路に越境し周辺へ悪影響を及ぼします
- 小動物**
小動物がすみつき糞尿等による悪臭が生じます

空家 を放置したままにすると、
様々な危険が生じ、**損害賠償** を
請求される場合があります!!



空家倒壊で、隣接家屋が全壊し死亡事故が起こった場合 損害賠償額：約2億円 ※試算 (夫婦・子供の3人が死亡)	損害賠償請求 *想定事故例	外壁材等の落下により歩行者の死亡事故が起こった場合 損害賠償額：約6千万円 ※試算 (小学生の子ども1人死亡)
---	-------------------------	--

※参考／(公財)日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算例

空き家を管理しましょう!!

適切な管理をせず、空き家を放置すると草木の繁茂や粗大ゴミの放置、動物のすみかになるなど、地域の生活環境に悪影響を及ぼしますので、定期的に状況を点検しメンテナンスを行ないましょう。

また、近隣の方などに連絡先を伝え、問題が発生した場合に備え対応できるようにしておくことで地域の方々の安心にもつながります。

見回りや草刈りなど、代行サービス等に相談しましょう。



見回り草刈り
代行サービス

空き家化予防のポイント!

空き家をスムーズに引き継いでいくために、権利関係の確認や登記の変更、相続などの対策を早めに行ないましょう。

現在の登記を確認しましょう

相続登記がされず、前所有者の名義のままのことがあります。

登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続きを行ないましょう。

名義!?
登記!?



相続対策について話し合いましょう

相続対策としては、残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないように、親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討しましょう。



専門家に相談しましょう

相続に関しては、名義変更や税金など、様々な問題があります。

それぞれの悩みに合わせて司法書士など専門家に相談しましょう。



空き家を活用しましょう!!

人が住まなくなった家は、老朽化が進み価値が低下します。空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

所有者自身で活用する場合

間取りの変更や改修工事の検討が必要な場合があります。建築士などに相談しましょう。



売却・賃貸する場合

不動産業者に依頼するのが一般的です。いろいろな不動産業者に相談してみましょう。また、どのような用途で貸すのかも検討しましょう。



解体する場合

空き家を解体し、跡地を駐車場や貸地、家庭菜園など土地を活かす方法を検討しましょう。まずは、解体業者や建築士等に相談しましょう。



空き家の発生を抑制するための特例措置

譲渡所得の3,000万円特別控除について

空き家を相続した日から**3年目の12月31日までに**家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合、その譲渡所得から**3,000万円控除する特例措置**が受けられることがあります。適用条件等は税務署に相談しましょう。 ※適用期間：令和5年12月31日まで

※空き家の**管理・予防・活用**についてのご相談は、ウラ面の**各種ご相談窓口**を参照してください。

名護市 空き家住宅改修支援事業 について

空き家を改修し活用することにより、空き家の解消・住宅の質の向上及び住宅住環境の保全に繋がれることを目的とし、工事費の一部を補助しています。詳細につきましては名護市ホームページ、右記のQRコードから確認できます。





空き家はあなたの資産を減らすかも…

空き家を放置したままだと**特定空家等**と認定される可能性があります。

特定空家等の基準とは…

- そのまま放置すると倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- 適切な管理が行な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
- 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

特定空家等に対する措置の流れ

助言・指導

勧告

命令

代執行
代執行費用の請求

『空家対策特別措置法』の施行に伴い、自治体の調査によって**特定空家等**と判断されたものは、何かしらの措置の助言・指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行なわれます。代執行の行政措置がおこなわれた場合、行政は**空家等所有者**に対して、**代執行に要した一切の費用を請求**します。

固定資産税が高くなる場合があります！

『特定空家等』になり『勧告』を受けると、固定資産税の住宅用地特例の対象から**除外**され、税額が高くなる場合があります。

《現行の住宅用地特例》

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

除外 税額が高くなる場合があります



各種ご相談窓口

空き家でお困りの方は下記にて相談ができます

お気軽にご相談ください。

空き家などに関する相続
遺言に関する相談

沖縄県行政書士会
北部支部

TEL.0980-58-2313

空き家などに係る法律や
登記に関する相談

沖縄県司法書士会
北部支部

TEL.0980-43-0760

空き家などのリフォーム・解体
活用の促進に向けての相談

北部建築設計協会

TEL.0980-53-0952

空き家などの流通
活用に向けての相談

沖縄県北部地区
宅地建物取引業者会

TEL.0980-43-9191

空き家の見回りや草刈りなど
適正管理に向けての相談

公益社団法人
名護市シルバー人材センター

TEL.0980-53-3115

◆名護市空き家に関する相談窓口

問 建設部 建築住宅課 ☎ 53-1212 (内線223)

◆空き家など利活用についての相談窓口

問 本庁管内は地域力推進課 ☎ 53-5445

問 羽地支所 ☎ 58-1221

問 屋部支所 ☎ 52-2610

問 久志支所 ☎ 55-8101

問 屋我地支所 ☎ 52-8101

◆住まいに関する総合相談窓口

問 住まいの総合相談窓口(沖縄県) ☎ 098-917-2433

名護市