

7 空き家実態調査について

1 目的

市内における空き家の状況を総体的に把握し、今後の効果的な空き家等対策を検討・実施するため、空き家等の実態調査を実施しました。

2 調査概要

(1) 対象

平成24年度実施の自治会による調査結果、水道閉栓情報、固定資産情報等をもとに空き家候補を抽出し、外観目視による調査を実施しました。

現地調査対象数（棟数）

龍野	新宮	揖保川	御津	合計
1,329	534	423	560	2,846

(2) 調査期間

平成27年10月15日から平成28年3月22日まで

(3) 調査内容

空き家候補となった建築物を個別に巡回し、空き家かどうかの判定を行い、空き家と判定した場合には建築物の管理不全な状態について判定を行いました。

① 空き家判定調査項目

- ・「基本情報」 用途、構造、階層、建て方、駐車場有無、接道状況等
- ・「判定指標」 外観、表札、雨戸、郵便受け、電気・ガスメーター、生活サイン有無等

② 管理不全な状態の基礎調査項目

- ・「保安」 建物傾斜・門・堀の傾斜、屋根・軒・外壁の破損等
- ・「衛生」 ごみの放置、可燃ごみ・資材の散乱、汚物等の臭気
- ・「生活」 立木・雑草の繁茂、動物等の住みつき
- ・「防犯」 外壁・開口部の破損・開放状況

(4) 判定基準

① 基礎調査項目における個別判定

外観調査により以下の判定を行いました。

- ・「A」：問題なし・・・健全な状態
- ・「B」：注意・・・今後注意が必要な状態
- ・「C」：危険・・・管理不全な状態

3 管理不全な状態の基礎調査項目(外観目視)				
	A	B	C	
保安	建物	<input type="checkbox"/> 傾斜なし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜あり
	屋根・軒	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 全体的に不陸又は破損あり
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離又は破損あり	<input type="checkbox"/> 全体的に剥離又は破損あり
	建築資材(屋根・外壁材)	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に剥落あり	<input type="checkbox"/> 敷地外に剥落している
	門又は塀	<input type="checkbox"/> 問題なし(無い場合含む)	<input type="checkbox"/> 敷地内に傾斜している	<input type="checkbox"/> 敷地外に傾斜している
	その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損あり
衛生	不燃物の放置(生ごみ等)	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内
	可燃ゴミ・資材の散乱	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部散乱している <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内	<input type="checkbox"/> 全体的(大量)に散乱している <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内
	汚物等の臭気	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 流出・臭気の原因となるものあり	<input type="checkbox"/> 流出・臭気あり
生活	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし(手入れあり)	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで越境している
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし(発生していない)	<input type="checkbox"/> ふん尿等の形跡あり	<input type="checkbox"/> 動物等が住みついている
防犯	外壁・開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損又は開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損し開放している
総合判定		<input type="checkbox"/> A(問題なし) <input type="checkbox"/> B(注意) <input type="checkbox"/> C(危険)		
総合判定基準 A:各項目で全てAである B:各項目でAとBのみであり、Bは2件以下のもの C:各項目にCがある場合又は、Bが3つ以上ある場合			コメント欄	

② 総合判定

基礎調査項目の各ランク分けに基づき総合的に判定を行いました。

- ・「総合判定A」・・・基礎調査項目が全て健全な状態「A」である空き家
- ・「総合判定B」・・・基礎調査項目に今後注意が必要な状態「B」が2つ以下である空き家
- ・「総合判定C」・・・基礎調査項目に今後注意が必要な状態の項目「B」が3つ以上又は管理不全な状態の項目「C」が1つ以上ある空き家

3 調査結果

(1) 空き家の戸数

外観調査対象となった空き家候補建築物 2,846 棟のうち、判定基準に準じて「空き家」と判定したものは 1,585 棟あり、全体の 55.7%を占める結果となりました。

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
現地調査対象数	1,329	534	423	560	2,846
空き家	774	292	251	268	1,585
居住中	471	213	134	223	1,041
判定不能	5	17	5	6	33
調査不可	79	12	33	63	187

(2) 空き家の危険度判定

「空き家」と判定された建築物のうち、A判定(健全な状態)が 673 棟で 42.5%、B判定(今後注意が必要)が 567 棟で 35.8%、C判定(管理不全な状態)が 345 棟で 21.8%という結果となりました。

また、地区別におけるC判定の割合では、新宮地区の割合が56.2%と最も高くなっています。

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
空き家	774	292	251	268	1,585
総合判定A	374	30	61	208	673
総合判定B	304	98	113	52	567
総合判定C	96	164	77	8	345

(3) 「空き家」と判定された1,585棟の状況

① 総合判定「C」となった345棟のうち、「保安」の基礎調査項目に対し個別判定が「C（管理不全な状態）」となっているもの

個別判定「C」となっている空き家は128棟で37.2%となっています。そのうち、屋根・軒が管理不全な状態であるものが50軒で39.1%、外壁が管理不全な状態であるものが39軒で30.5%と高い割合となっています。

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
総合判定Cのうち「保安」がC	81	31	15	1	128
建物	10	4	1	0	15
屋根・軒	35	13	2	0	50
外壁	21	13	5	0	39
建築資材（屋根・外壁材）	10	1	0	0	11
門又は塀	3	0	2	1	6
その他	2	0	5	0	7

② 用途別の内訳

空き家判定のうち、用途別による内訳については、住居であるものが1,397軒で88.1%と空き家のほとんどは住居となっています。「その他」については、店舗、倉庫、車庫、納屋等となっています。

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
空き家	774	292	251	268	1,585
住居	697	265	219	216	1,397
併用住宅	43	15	4	11	73
その他	34	12	28	41	115

③ 構造別の内訳

空き家判定うち、構造別による内訳については、「木造」が1,379棟で87.0%、「非木造」が205棟で12.9%となっています。

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
空き家	774	292	251	268	1,585
木造	699	258	217	205	1,379
非木造	75	33	34	63	205
その他	0	1	0	0	1

④ 建て方別内訳

空き家判定のうち、建て方別の内訳については、「戸建」が1,527棟で96.3%となり、「長屋」は58棟で3.7%となっています。

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
空き家	774	292	251	268	1,585
戸建	735	291	249	252	1,527
長屋	39	1	2	16	58
その他	0	0	0	0	0

8 所有者意向調査について

1 目的

空き家の所有者に対して、活用の意向、管理の状況、建替え・改修の意向等を調査し、今後の効果的な空き家等対策を検討していくための基礎資料を作成するため、「住宅の利活用に関するアンケート調査」を実施しました。

2 調査概要

(1) 対象

現地調査結果から「空き家」「判定不能」「調査不可」と判定した空き家情報と固定資産情報により所有者が特定できた1,132件を調査対象としました。

なお、固定資産情報に記載のなかった建築物や不動産会社が管理している建築物については対象外とし、複数の建築物を所有している者に対しては一括して発送しました。

(2) 調査期間

平成28年2月15日から2月25日まで

(3) 調査内容

- ① 住宅の概要・・・使用状況、建築時期、空き家になった時期及び理由、現在の状況
- ② 所有者・・・年齢、性別
- ③ 住宅の管理・・・維持管理で困っていること、将来的な意向、賃貸及び売却の際の条件
- ④ 本市空き家バンク・・・制度について、登録の意向及びその理由等

3 調査結果

(1) 回答率

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
発送件数	675	244	206	7	1,132
回答件数	378	129	103	3	613
回答率	56.0%	52.9%	50.0%	42.9%	54.2%

(2) 調査項目のうち主な回答

※各項目の回答状況により、回答件数とは一致しません。

① 住宅の概要について

・使用状況

回答のうち、「使用していない」が31.2%、「物置」が24.5%となっており、今後注意な空き家であると思われます。

週末や特定の季節のみ使用	賃貸用だが居住者はいない	売却用で居住者はいない	物置	使用していない	その他	合計
91	23	35	139	177	102	567

・現在の空き家の状態

回答のうち、「修繕したら住める」が39.9%、「住めない」が20.4%となっています。

住める	修繕したら住める	住めない	その他	合計
193	213	109	19	534

② 所有者について

70歳以上の所有者の割合が41.9%となっており、所有者の高齢化が懸念されます。

20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	その他	合計
3	7	28	75	203	130	64	34	544

③ 住宅の管理について

・維持管理で困っている点（※複数回答可）

「老朽化」が21.9%と最も高く、次いで「売却・賃貸の相手がない」が12.9%、「解体による固定資産税の増税」が11.6%、「荷物の処分」が8.5%となっています。

老朽化	草刈り	防犯面	郵便物管理	管理を頼める人がいない	荷物の処分	現地まで通うこと
261	84	87	11	29	101	81
修繕費	解体による固定資産税の増税	売却・賃貸の相手がない	特になし	その他	合計	
82	138	154	120	44	1,192	

・将来的な方針

「売却したい」が30.6%、次に「取り壊したい」が21.1%となっています。

いつかは居住したい	居住せず管理のみ	売却したい	他人に貸したい	管理を依頼し所有し続けたい	取り壊したい	その他	合計
62	86	159	36	9	109	56	517

④ たつの市空き家バンクについて

「空き家バンクを知らない」人の割合は、66%となっています。また、登録を考えていない理由としては、「建築・設備の老朽化など条件が悪い」が20.6%と最も高く、次に「家財道具等の荷物がある」が18.7%となっています。

・空き家バンク制度を知っているか

知っているし登録もしている。又は登録を検討している	知っているが登録までは考えていない	知らなかったので詳しく知りたい	知らなかったし登録も考えていない	合計
19	133	132	168	452

・登録を考えていない理由（※複数回答可）

管理に特に問題がない	建築・設備の老朽化など条件が悪い	将来居住する予定である	仏壇等を安置している	時々帰省して利用している
80	120	31	67	54
見知らぬ人に貸出すことに抵抗ある	親戚等の理解が得られない	家財道具等の荷物がある	その他	合計
55	11	109	56	583

・空き家バンクに登録する際の条件（※複数回答可）

賃貸や売上の面倒な手続きの代行	家財道具等の荷物整理に対する補助	住宅の補修への補助	その他	合計
149	77	117	42	385