

平成28年度 赤穂市空家等実態調査の結果について

平成29年3月

赤 穂 市

目 次

第1章 調査概要	3
第2章 実施方針	4
第3章 現地調査の結果	8
第4章 アンケート調査の結果	13

第1章 調査概要

1. 目的

本調査は、市内全域の空家等に対して現地調査を行い、空家等の件数や分布状況等を把握するとともに、空家等管理システムを導入することで空家等対策の推進に関する計画策定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とする。

2. 概要

調査名：赤穂市空家等実態調査

調査期間：平成28年7月15日から平成29年2月28日まで

現地外観調査数量：2,390件

空家等数量：1,258件

3. 調査範囲等

調査対象の空家等：

市内に所在する建築物又はこれに付随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を及びその敷地（木立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及び別荘、賃貸用、売却用物件は除く。

調査範囲は、赤穂市内全域であり以下の図のとおりである。

[兵庫県赤穂市全域図]



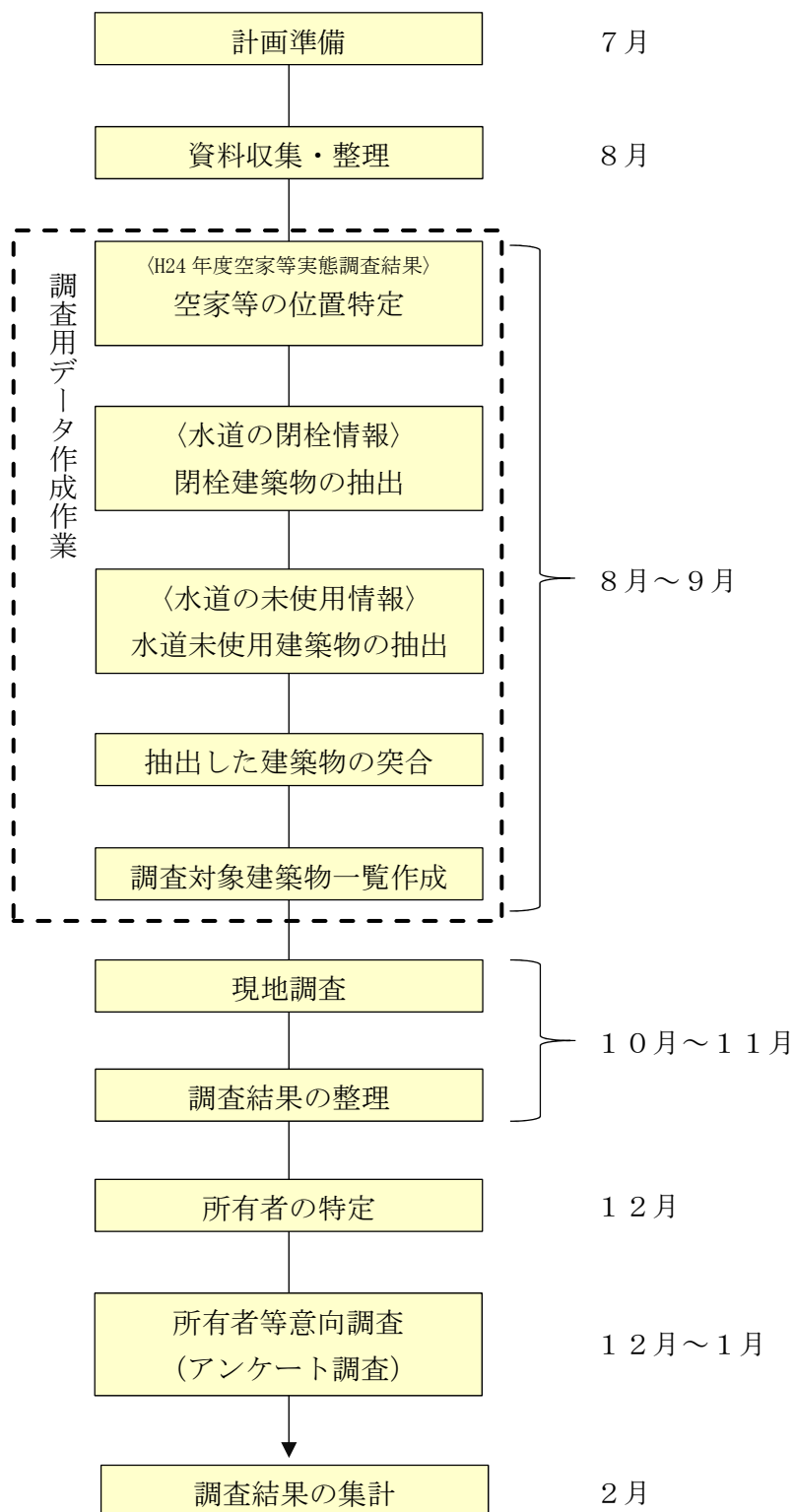
[参照：赤穂市航空写真データ]

[参照：国土交通省国土政策局 国土数値情報 行政区域データ]

第2章 実施方針

1. 調査の工程

本調査は以下のとおり実施した。



2. 実施概要

(1) 調査対象建築物の抽出

平成24年度に自治会のご協力のもと実施した実態調査の結果、水道の閉栓・未使用情報を使用し、現地調査対象建築物の抽出作業を行い、以下の結果を得た。

[調査対象建築物数量表]

平成24年度空家等 実態調査結果	水道閉栓情報	水道未使用情報	合計
959件	981件	258件	2,198件

(2) 現地調査

調査対象建築物について、外観目視による現地調査を以下の項目・基準で行った。

①調査項目

1. 基本情報

No.	調査項目	内容	備考
①	調査年月日	調査日を記載	再調査の場合は再調査日
②	空家等の名称	店舗名等	
③	建て方	戸建・長屋・共同住宅・その他	
④	用途	住居・店舗・店舗兼住宅・その他	
⑤	構造	木造・RC造・S造・その他	固定資産情報と統合
⑥	階層	1階・2階・3階以上	固定資産情報と統合
⑦	駐車場	有り・無し	

2. 空家等判定調査項目

No.	調査項目	内容	備考
①	外観	廃屋/住人の気配が無い/判断できない	
②	表札	有り/無し/確認できない	表示名を記載
③	雨戸	無し/一部締切り/締め切っている	
④	カーテン	無し/開かれている/締め切っている	
⑤	郵便受け	溜まっている/溜まっていない/ ふさがれている/郵便受けがない	
⑥	電気メーター	作動/停止/確認できない	
⑦	ガスメーター	作動/停止/確認できない	
⑧	売貸表示	有り/無し	業者名を記載
⑨	生活サイン	有り/無し	内容を記載
⑩	近隣住民情報	有り/無し	内容を記載
⑪	その他	有り/無し	
⑫	判定結果	空家等/居住中/不明	現地調査員による判断

3. 外観目視による建築物の老朽度・危険度判定

No.	調査項目	内容	点数
①	建築物の傾斜	傾斜は認められない。	0
		明らかに傾斜している。	150
		不明	20
②	基礎の状況	異常は認められない。	0
		ひび割れが発生している。	15
		玉石基礎である。又は基礎がない。	50
		不明	25
③	外壁の状況	問題ない。	0
		錆やひび割れが認められる。	15
		外壁に穴が開いている。又は外壁の下地が露出(外壁1面のおよそ1/3以上を目安)しているなど著しく劣化している。	50
		不明	20
④	屋根の状況	問題ない。	0
		錆やひび割れが認められる。	15
		屋根に穴が開いている。又は屋根の下地が露出(屋根面のおよそ1/3以上を目安)している。軒の一部が崩落している。屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる。	50
		不明	20
⑤	使用状況	最近、使用した形跡がある。	0
		長く使用した形跡が認められない。	15
		不明	10
⑥	敷地の状況	問題ない。	0
		敷地に草木等が繁茂している。	10
		崩落の危険がある塀や門扉がある。	30
		危険擁壁(石積)や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。後背部に崩落の危険がある崖がある。	50

[参照：平成26年2月 兵庫県地域住宅政策協議会 空き家対策ガイドライン]

判定結果の点数の集計により、老朽度・危険度のランクを以下の表に基づいて決定した。

老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能。 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	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)	1～30点
C	今すぐにも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)。	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)。	150点以上

[参照：平成26年2月 兵庫県地域住宅政策協議会 空き家対策ガイドライン]

(3) 調査結果の整理

現地調査の結果、調査件数は以下のとおりとなった。また、「現地追加」については、調査対象建築物の蔵や倉庫等の附属建築物、及び周辺の空家等と思われる建築物に該当する。

[特定条件別 現地調査実施数量表]

特定条件	現地調査数量	空家等	空家等 (貸売物件)	居住中 (使用中)	更地	調査不可 (目視不可)	調査対象 外施設※
H24年度空家等 実態調査結果	959件	646件	28件	186件	90件	5件	4件
水道閉栓 情報	981件	386件	27件	370件	178件	8件	12件
水道未使用 情報	258件	153件	2件	84件	13件	1件	5件
現地追加	192件	177件	15件	0件	0件	0件	0件
合計	2,390件	1,362件	72件	640件	281件	14件	21件

※調査対象外施設…簡易物置、カーポート、ポンプ場等

(4) 所有者の特定

空家等と判定された調査対象建築物（1,362件）の所有者を、赤穂市が管理する情報から特定し、所有者等意向調査（アンケート調査）の準備を行った。

また、本作業は現地調査の結果、空家等であると判定した建築物 1,362 件について実施した。

[所有者特定結果]

特定条件	所有者特定	所有者不特定
H24年度空家等 実態調査結果	505件	141件
水道閉栓 情報	295件	91件
水道未使用 情報	127件	26件
現地追加	117件	60件
合計	1,044件	318件

(5) 所有者等意向調査（アンケート調査）

1,044 件の所有者に対して、空家等の実態や今後の利活用に関する意向の把握、分析を行う為のアンケート用紙を発送した結果、以下のとおりとなった。

[所有者等意向調査アンケート 集計表（2017年2月14日時点）]

意向調査 実施件数	有効回答	空家等でない と回答	無効回答 (所有者誤り)	返信なし	宛所なし (所有者不明)
1,044件	544件	104件	7件	358件	31件

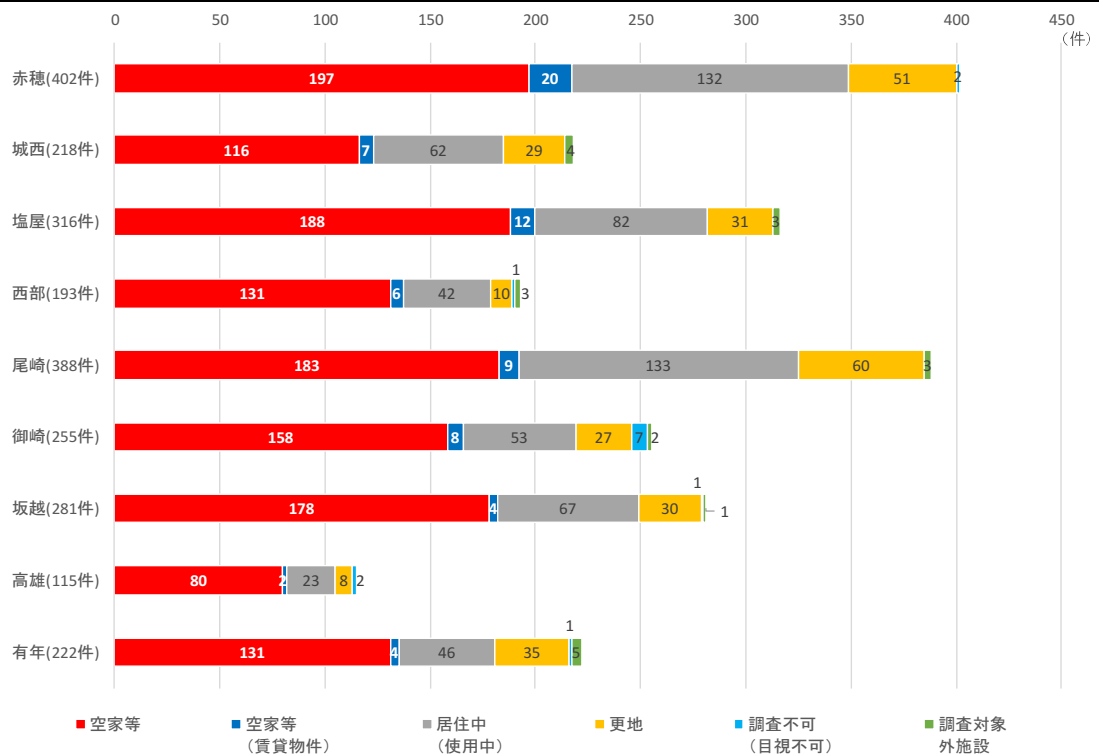
第3章 現地調査の結果

1. 調査件数

現地調査結果の集計については以下のとおりである。

[地区別外観調査実施数量内訳表]

地区名	外観調査 件数	空家等		空家等 (賃貸物件)		居住中 (使用中)		更地		調査不可 (目視不可)		調査対象 外施設	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
赤穂	402 件	197 件	49.0%	20 件	5.0%	132 件	32.8%	51 件	12.7%	2 件	0.5%	0 件	0.0%
城西	218 件	116 件	53.2%	7 件	3.2%	62 件	28.4%	29 件	13.3%	0 件	0.0%	4 件	1.8%
塩屋	316 件	188 件	59.5%	12 件	3.8%	82 件	25.9%	31 件	9.8%	0 件	0.0%	3 件	0.9%
西部	193 件	131 件	67.9%	6 件	3.1%	42 件	21.8%	10 件	5.2%	1 件	0.5%	3 件	1.6%
尾崎	388 件	183 件	47.2%	9 件	2.3%	133 件	34.3%	60 件	15.5%	0 件	0.0%	3 件	0.8%
御崎	255 件	158 件	62.0%	8 件	3.1%	53 件	20.8%	27 件	10.6%	7 件	2.7%	2 件	0.8%
坂越	281 件	178 件	63.3%	4 件	1.4%	67 件	23.8%	30 件	10.7%	1 件	0.4%	1 件	0.4%
高雄	115 件	80 件	69.6%	2 件	1.7%	23 件	20.0%	8 件	7.0%	2 件	1.7%	0 件	0.0%
有年	222 件	131 件	59.0%	4 件	1.8%	46 件	20.7%	35 件	15.8%	1 件	0.5%	5 件	2.3%
合計	2,390 件	1,362 件	57.0%	72 件	3.0%	640 件	26.8%	281 件	11.8%	14 件	0.6%	21 件	0.9%



2. 空家等数量

所有者等意向調査（アンケート調査）の結果を反映した空家等件数は以下のとおりである。また以降は本表の1,258件を本調査の空家等数量として扱う。

[地区別 空家等数量表]

地区名	外観調査 空家等件数	所有者等意向調査において 空家等でないと回答	空家等 (回答なし、所有者不明を含む)
赤穂	196 件	21 件	175 件
城西	116 件	13 件	103 件
塩屋	188 件	12 件	176 件
西部	131 件	6 件	125 件
尾崎	184 件	20 件	164 件
御崎	158 件	14 件	144 件
坂越	178 件	14 件	164 件
高雄	80 件	2 件	78 件
有年	131 件	2 件	129 件
合計	1,362 件	104 件	1,258 件

3. 空家等率

地区別の空家等率は以下のとおりである。

[地区別 空家等率]

地区名	家屋件数 (a)	空家等数 (b)	空家等率 (b/a)
赤穂	4,359 件	175 件	4.01%
城西	4,004 件	103 件	2.57%
塩屋	5,523 件	176 件	3.19%
西部	2,318 件	125 件	5.39%
尾崎	4,120 件	164 件	3.98%
御崎	2,523 件	144 件	5.71%
坂越	3,048 件	164 件	5.38%
高雄	2,054 件	78 件	3.80%
有年	2,957 件	129 件	4.36%
合計	30,906 件	1,258 件	4.07%

[赤穂市 地区概略図]



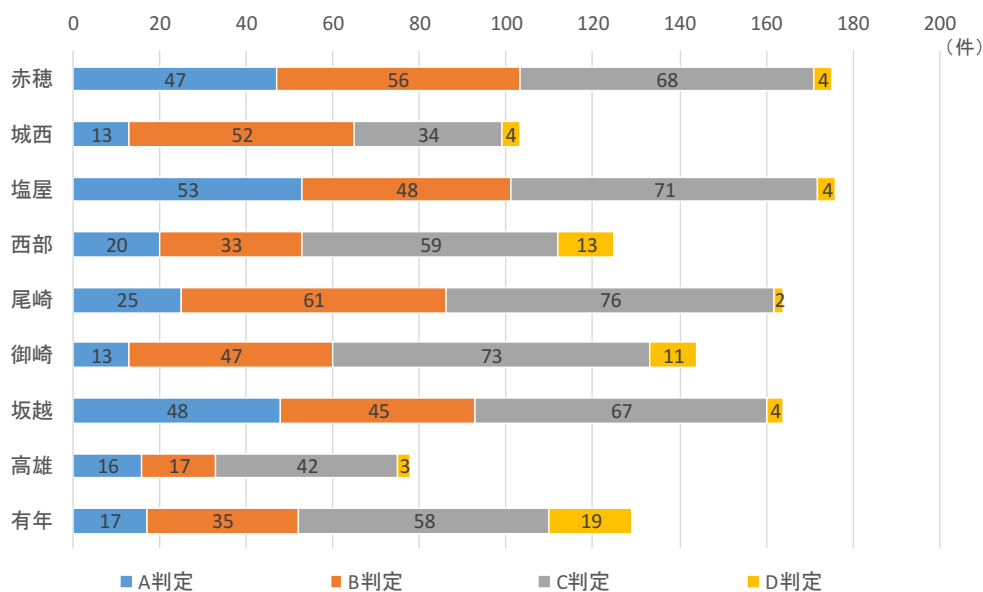
[参照：赤穂市共通地図データ]

4. 老朽度・危険度別空家等数量

兵庫県地域住宅政策協議会「空き家対策ガイドライン」の老朽度・危険度判定基準に基づいた空家等の地区別の老朽度・危険度別空家等数量は以下のとおりである。

[地区別 老朽度・危険度別空家等数量]

地区名	空家等数	A判定 (0点)	B判定 (1～30点)	C判定 (31～149点)	D判定 (150点以上)
赤穂	175 件	47 件	56 件	68 件	4 件
城西	103 件	13 件	52 件	34 件	4 件
塩屋	176 件	53 件	48 件	71 件	4 件
西部	125 件	20 件	33 件	59 件	13 件
尾崎	164 件	25 件	61 件	76 件	2 件
御崎	144 件	13 件	47 件	73 件	11 件
坂越	164 件	48 件	45 件	67 件	4 件
高雄	78 件	16 件	17 件	42 件	3 件
有年	129 件	17 件	35 件	58 件	19 件
合計	1,258 件	252 件	394 件	548 件	64 件



老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能。 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	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)	1～30点
C	今すぐにも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)。	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)。	150点以上

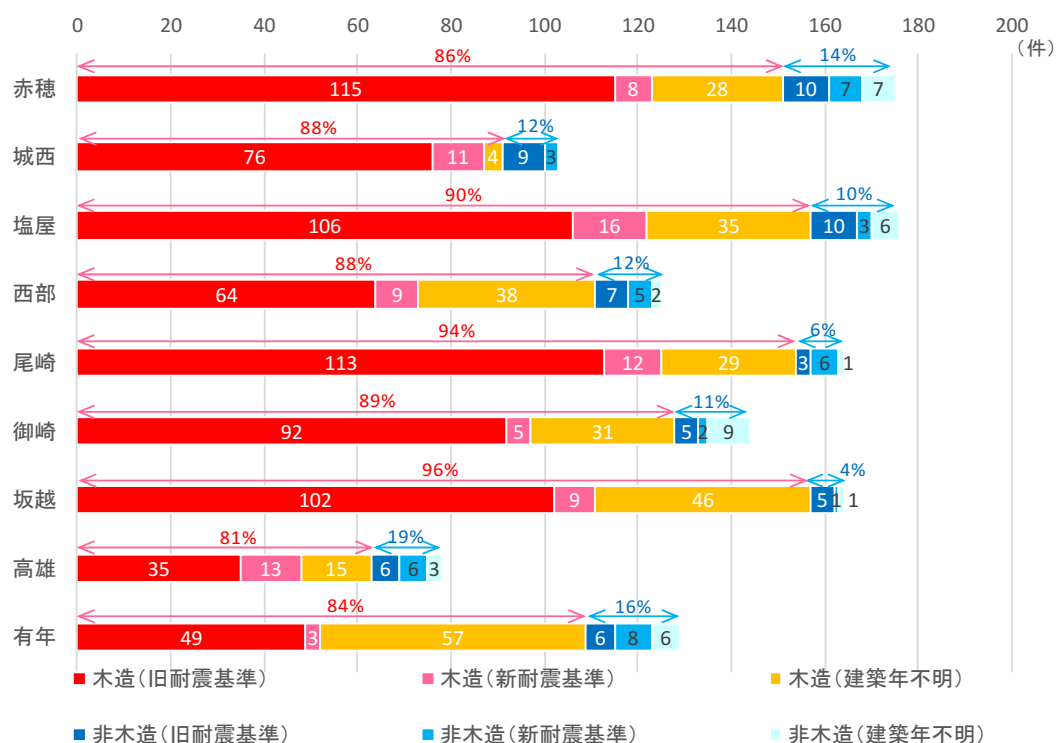
[参照：平成 26 年 2 月 兵庫県地域住宅政策協議会 空き家対策ガイドライン]

5. 空家等建築条件別数量

空家等の建築年と構造別集計表は以下のとおりである。建築年については、建築基準法の改正年である1981年（昭和56年）を基準に、1981年以前か1981年よりも後かで分類し、構造については木造か非木造で分類した。

[地区別 空家等建築条件別数量表]

地区名	空家等数	木造			非木造		
		旧耐震基準	新耐震基準	建築年不明	旧耐震基準	新耐震基準	建築年不明
赤穂	175 件	115 件	8 件	28 件	10 件	7 件	7 件
城西	103 件	76 件	11 件	4 件	9 件	3 件	0 件
塩屋	176 件	106 件	16 件	35 件	10 件	3 件	6 件
西部	125 件	64 件	9 件	38 件	7 件	5 件	2 件
尾崎	164 件	113 件	12 件	29 件	3 件	6 件	1 件
御崎	144 件	92 件	5 件	31 件	5 件	2 件	9 件
坂越	164 件	102 件	9 件	46 件	5 件	1 件	1 件
高雄	78 件	35 件	13 件	15 件	6 件	6 件	3 件
有年	129 件	49 件	3 件	57 件	6 件	8 件	6 件
合計	1,258 件	752 件	86 件	283 件	61 件	41 件	35 件

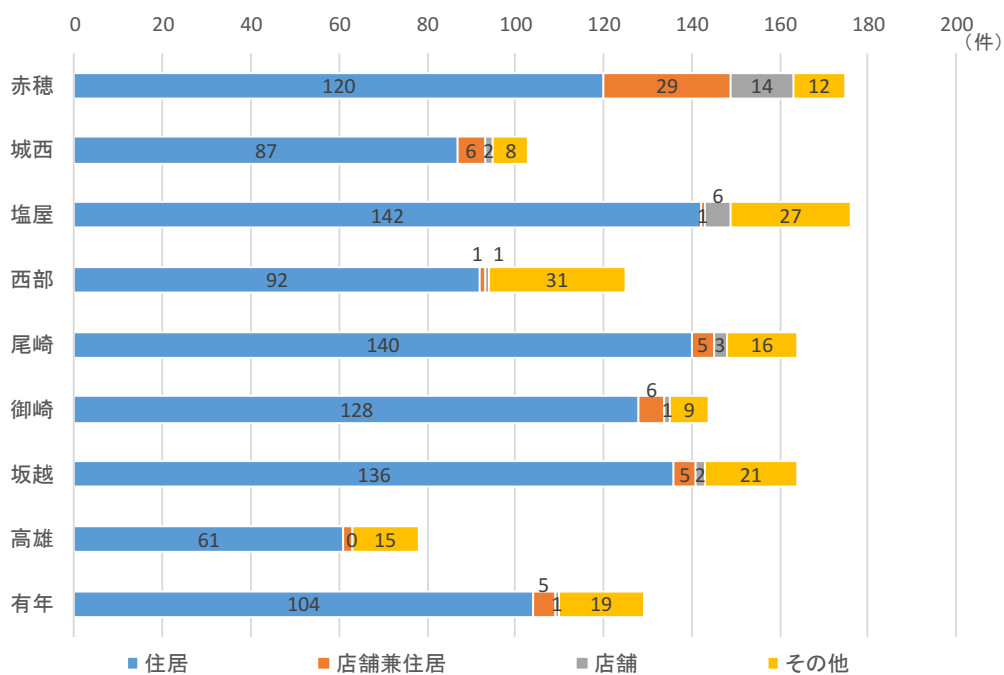


6. 空家等用途別数量

空家等の用途別集計表は以下のとおりである。

[地区別 空家等用途別数量表]

地区名	空家等数	住居	店舗兼住居	店舗	その他
赤穂	175 件	120 件	29 件	14 件	12 件
城西	103 件	87 件	6 件	2 件	8 件
塩屋	176 件	142 件	1 件	6 件	27 件
西部	125 件	92 件	1 件	1 件	31 件
尾崎	164 件	140 件	5 件	3 件	16 件
御崎	144 件	128 件	6 件	1 件	9 件
坂越	164 件	136 件	5 件	2 件	21 件
高雄	78 件	61 件	2 件	0 件	15 件
有年	129 件	104 件	5 件	1 件	19 件
合計	1,258 件	1,010 件	60 件	30 件	158 件
			1,070 件		188 件



用途その他内訳

その他	倉庫	工場	蔵	車庫	事務所
158 件	126 件	8 件	4 件	18 件	2 件

第4章 アンケート調査の結果

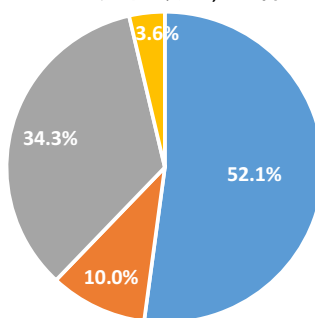
1. 調査件数

現地調査の結果、空家等と判定された建築物所有者に対し、空家等の実態や今後の利活用の意向を把握、分析を行う為のアンケート調査を実施した。アンケートについては、現地での空家等件数 1,362 件の内、所有者情報が抽出できた 1,044 件に対して実施した。アンケート調査結果の集計については以下のとおりである。

[アンケート調査 実施数量表]

調査内訳			返信あり		返信なし	
調査対象 件数 (現地結果空家等)	意向調査 未実施 (所有者不明)	意向調査 実施	空家等として 回答あり	空家等でない と回答	返信なし	宛所なし (所有者不明)
1,362件	318件	1,044件	544件	104件	358件	38件

アンケート送付数 1,044件



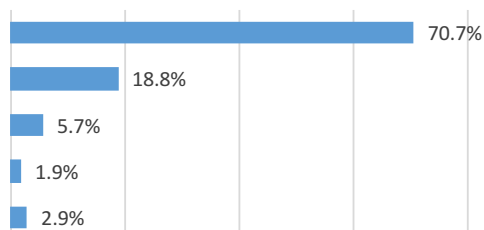
■ 空家等として回答あり ■ 空家等でないと回答 ■ 返信なし ■ 宛所なし(所有者不明)

2. アンケート回答

1. 所有者の方についてお伺いします。

問1-1. 本アンケートはどなたが回答されていますか。

1	所有者本人	461
2	所有者の家族	122
3	所有者の親族	37
4	その他	9
5	未回答	19
回答者数		648

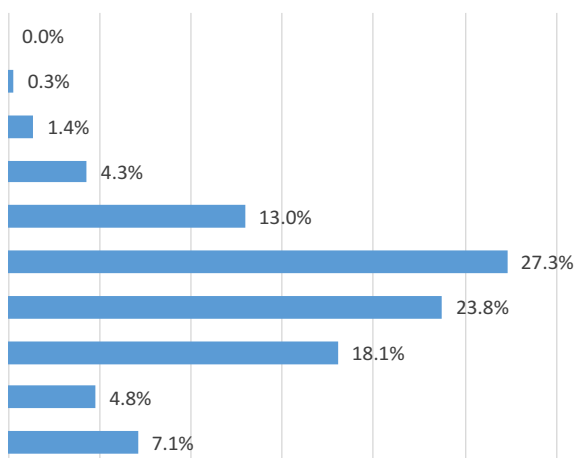


その他の内容
 企業社員(総務課、経理課)
 後見人
 元所有者
 無記入

問1-2. 所有者のご年齢と性別についてお答え下さい。

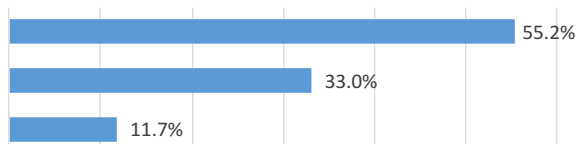
ア. 年齢について

1	10歳代以下	0
2	20歳代	2
3	30歳代	9
4	40歳代	28
5	50歳代	84
6	60歳代	177
7	70歳代	154
8	80歳代	117
9	90歳代以上	31
10	未回答	46
回答者数		648



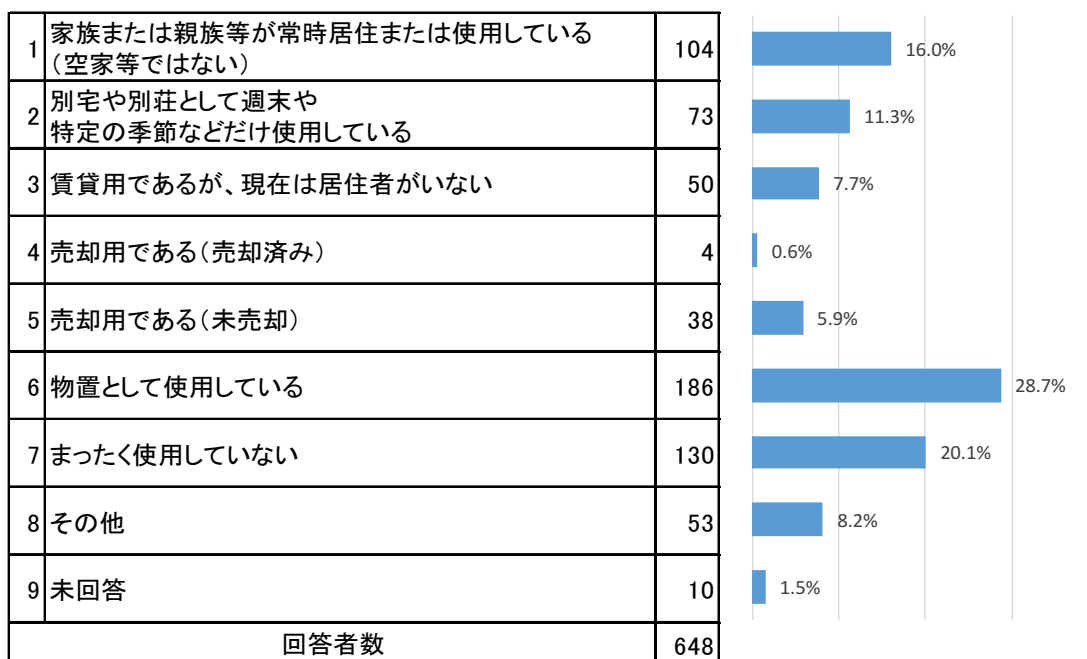
イ. 性別について

1	男性	358
2	女性	214
3	未回答	76
回答者数		648



2. 所有されている建物についてお伺いします。

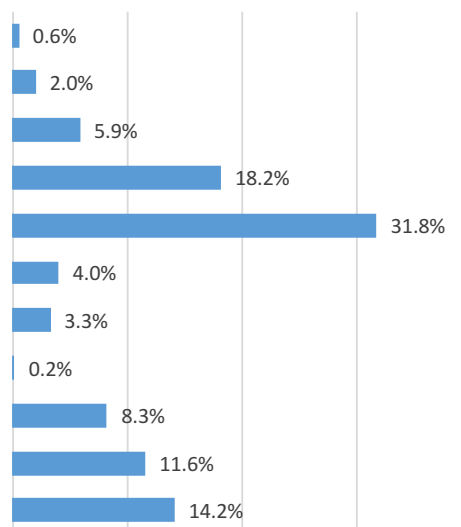
問2-1. 該当する建物は、現在どのように使用されていますか。



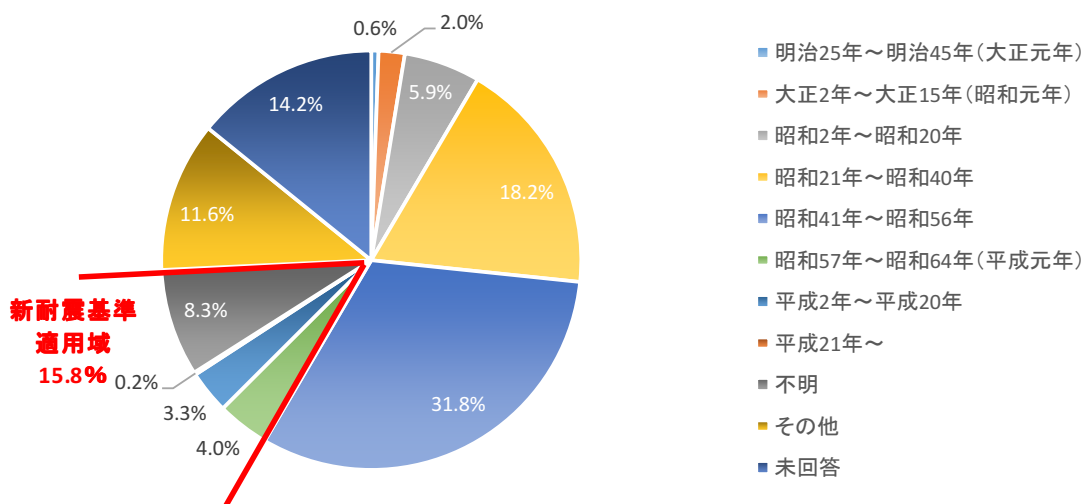
その他の内容
法事等に使用
管理、清掃している(毎日、時々)
居住者が死亡した

問2-2. その空家等は、いつごろ建てたものですか。

1	明治25年～明治45年(大正元年)	3
2	大正2年～大正15年(昭和元年)	11
3	昭和2年～昭和20年	32
4	昭和21年～昭和40年	99
5	昭和41年～昭和56年	173
6	昭和57年～昭和64年(平成元年)	22
7	平成2年～平成20年	18
8	平成21年～	1
9	不明	45
10	その他	63
11	未回答	77
回答者数		544



その他の内容
江戸時代等(年号のみ)

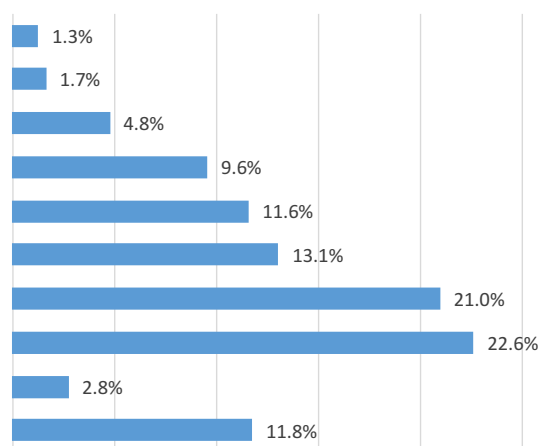


その他の内訳については以下のとおりである。

1	江戸時代	5
2	明治時代	13
3	明治～大正時代	6
4	大正時代	5
5	昭和時代	34
回答数		63

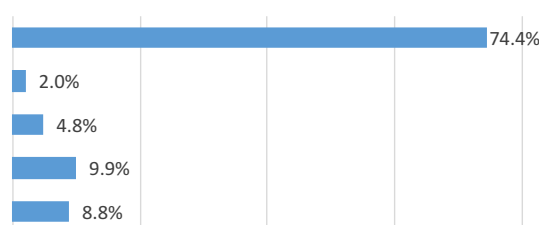
問2-3. 空家等になったのは、いつ頃ですか。

1	1955～1965年(約60年)	7
2	1966～1975年(約50年)	9
3	1976～1985年(約40年)	26
4	1986～1996年(約30年)	52
5	1997～2001年(約20年)	63
6	2002～2006年(約15年)	71
7	2007～2011年(約10年)	114
8	2012～2016年(約5年)	123
9	不明	15
10	未回答	64
回答者数		544



問2-4. 空家等になる前は、どのように使用していましたか。

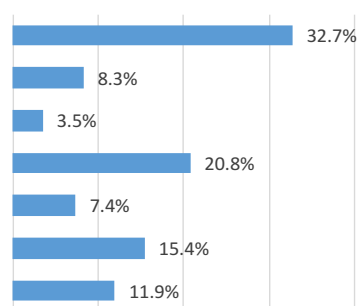
1	住宅	405
2	店舗	11
3	物置・倉庫	26
4	その他	54
5	未回答	48
回答者数		544



その他の内容
住宅(賃貸・別荘等)
作業場
学習塾

問2-5. 空家等となったきっかけは何ですか。

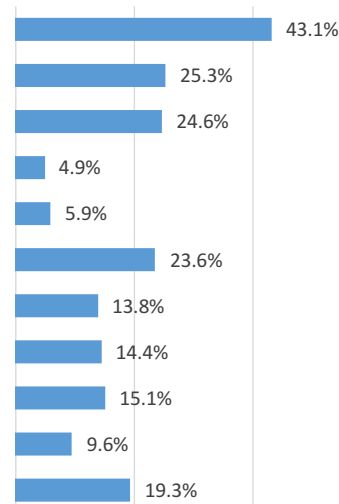
1	居住者が死亡したため	178
2	居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため	45
3	転勤などで長期不在のため	19
4	ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため	113
5	相続などで取得したが、居住者がいないため	40
6	その他	84
7	未回答	65
回答者数		544



その他の内容
商売をやめた
家族と同居を始めた
賃貸の需要がなかった

問2-6. 空家等を所有することで困っていることはありますか。(複数回答可)

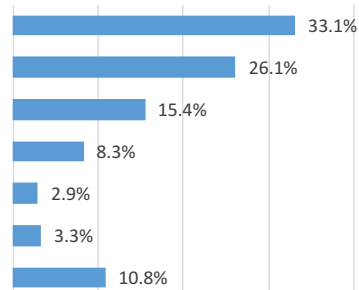
1	火事や空巢など防犯面が心配	203
2	管理費や修繕費用がかかる	119
3	荷物の処分	116
4	郵便物などの管理	23
5	近所からの苦情	28
6	除却すると固定資産税が上がる	111
7	売却・賃貸したいが相談先が分からない	65
8	売却・賃貸したいが出来ない	68
9	除却したいが費用が捻出できない	71
10	その他	45
11	困っていることはない	91
12	未回答	73
回答者数※未回答者以外の回答者数(複数回答可の為)		471



その他の内容
 草木の除去
 相続関係の整理
 植木や掃除の為の上水道費

問2-7. 現在、空家等はどのような状態ですか。

1	現在でも住める(使用できる)状態である	180
2	多少の修繕を行えば住める(使用できる)状態である	142
3	老朽化が進み大規模改修が必要な状態である	84
4	老朽化が著しく住む(使用する)ことは不可能である。	45
5	把握していない	16
6	その他	18
7	未回答	59
回答者数		544



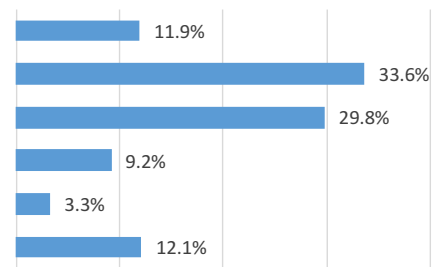
その他の内容
 水害にあった為、修繕の程度が不明
 雨漏り、水周りに問題がある
 取り壊す予定をしている

3. 所有されている空家等の維持・管理についてお伺いします。

問3-1. 空家等の維持・管理頻度と管理者はどなたですか。

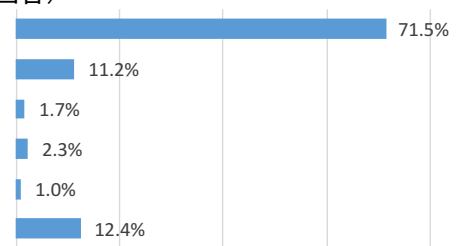
A. 維持・管理頻度

1	週に1～数回程度	65
2	月に1～数回程度	183
3	年に1～数回程度	162
4	ほとんどしていない	50
5	全くしていない	18
6	未回答	66
回答者数		544



B. 管理者(問Aで「全くしていない」以外を選択した場合のみ回答)

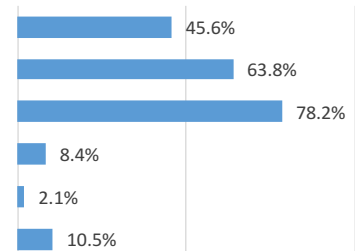
1	所有者もしくは家族	376
2	親族	59
3	近所の人または知人	9
4	管理会社や不動産業者へ委託	12
5	その他	5
6	未回答	65
回答者数		526



その他の内容
 シルバーセンター
 造園業者
 本会会員(礼拝・収容施設)

問3-2. 空家等の維持・管理はどのように行っていますか。(複数回答可)

1	家屋内の清掃	218
2	空気の入換え	305
3	周辺の掃除や草刈り	374
4	外壁や屋根の塗装	40
5	近々建て替えや修繕を行う予定である	10
6	その他	50
7	未回答	66
回答者数※未回答者以外の回答者数(複数回答可の為)		478



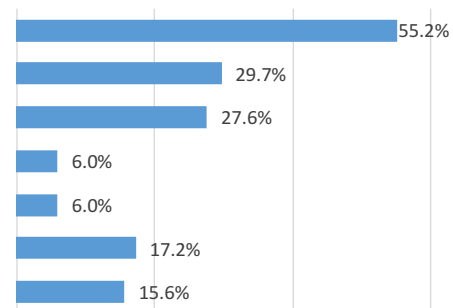
その他の内容
 瓦の修理
 防犯センサーライト設置
 外見だけ見に行く

「近々建て替えや修繕を行う予定である」の場合、概ね何年以内ですか。

1	1ヶ月以内	4
2	1年以内	1
3	3年以内	2
4	10年以内	1
5	未回答	2
回答者数		10

問3-3. 空家等の維持・管理で困っている事はありますか。(複数回答可)

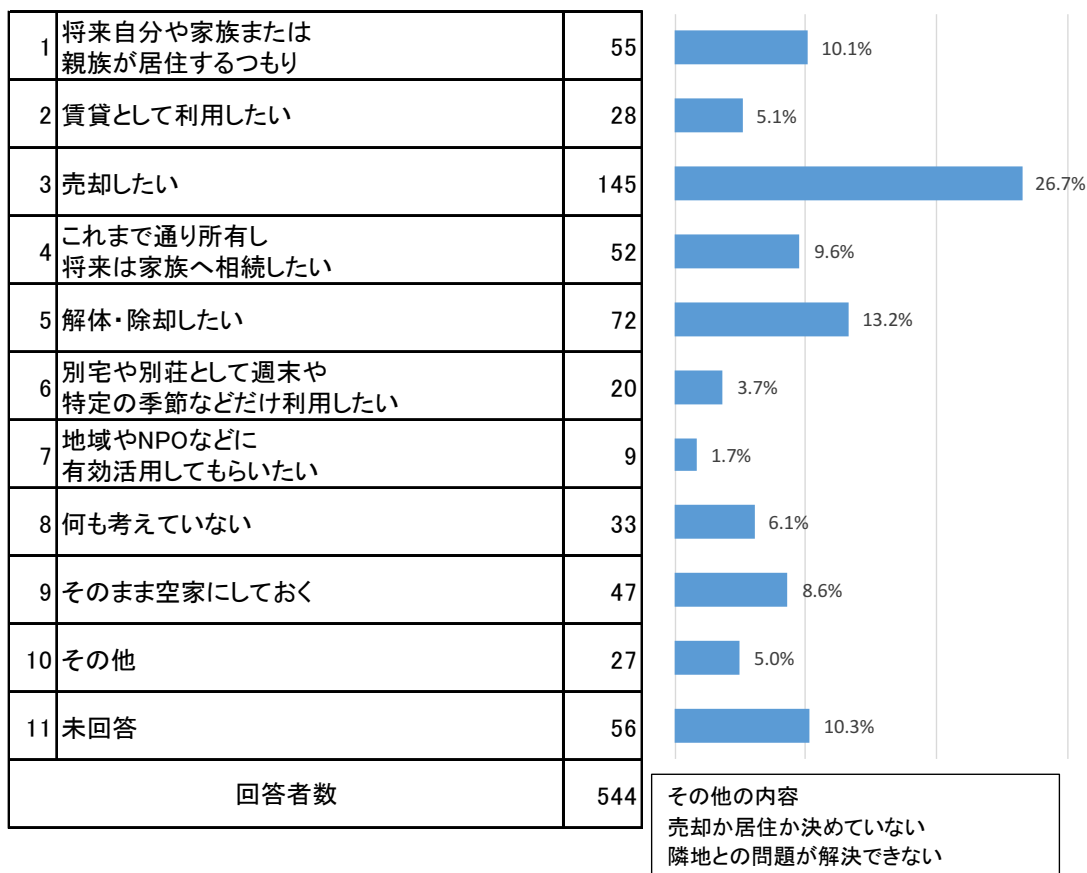
1	建物の老朽化	240
2	定期的な建物の維持管理の手間	129
3	自宅から空家等までの距離が遠い	120
4	どこに管理を頼んでよいか分からない	26
5	管理を委託するための費用が高い	26
6	管理するには体力的に厳しいものがある	75
7	その他	68
8	未回答	109
回答者数※未回答者以外の回答者数(複数回答可の為)		435



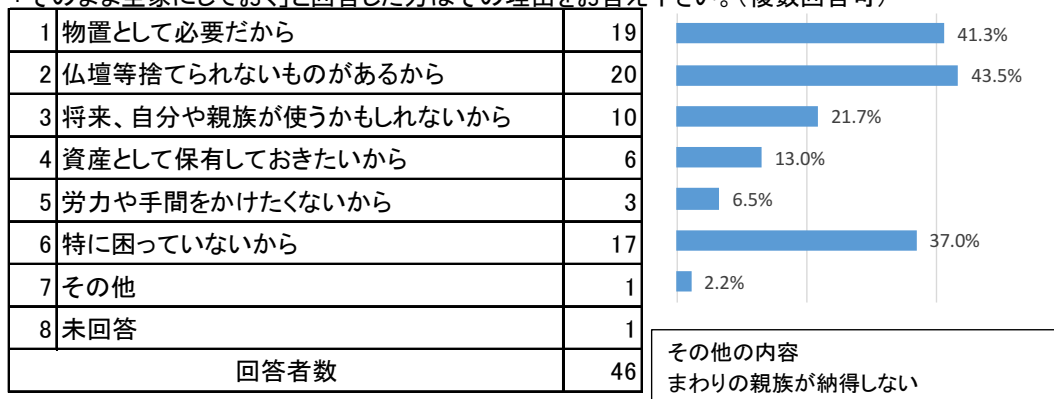
その他の内容
税金が高い
家財の処理
特に困っていない

4. 所有されている空家等の今後の活用方法についてお伺いします。

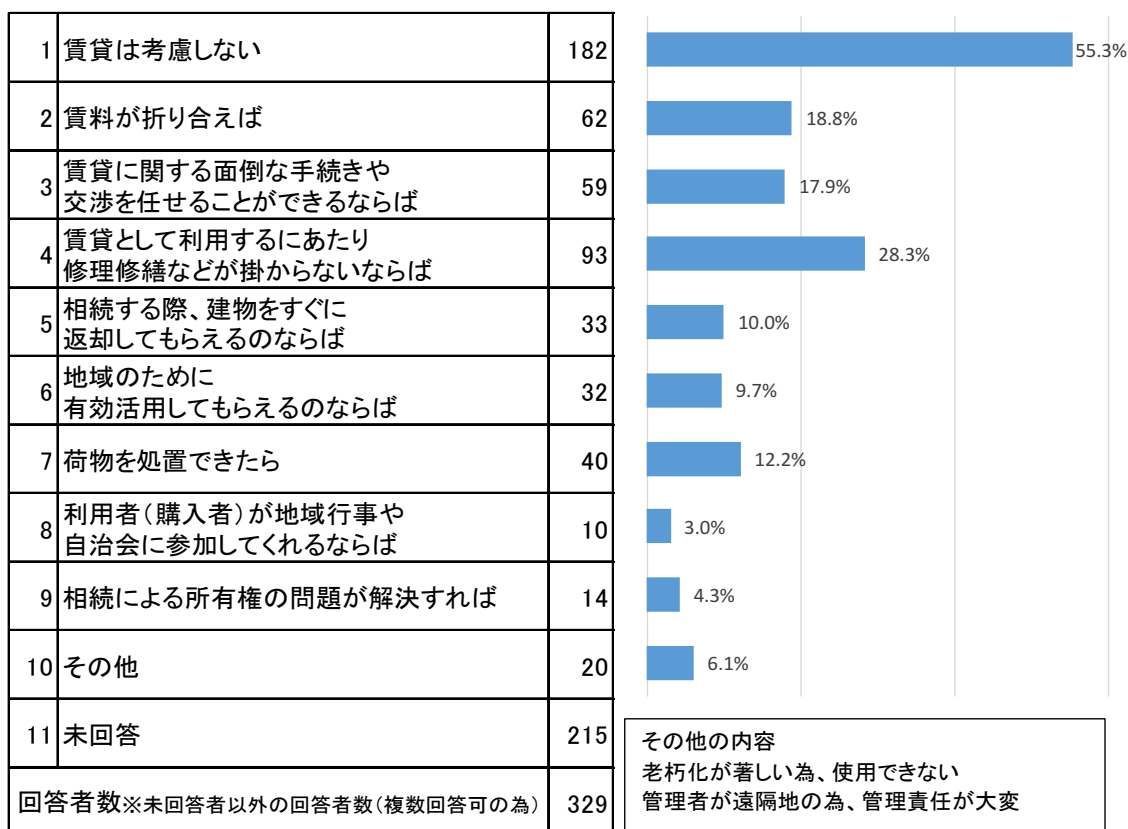
問4-1. 将来的に空家等をどのようにされていく予定ですか。



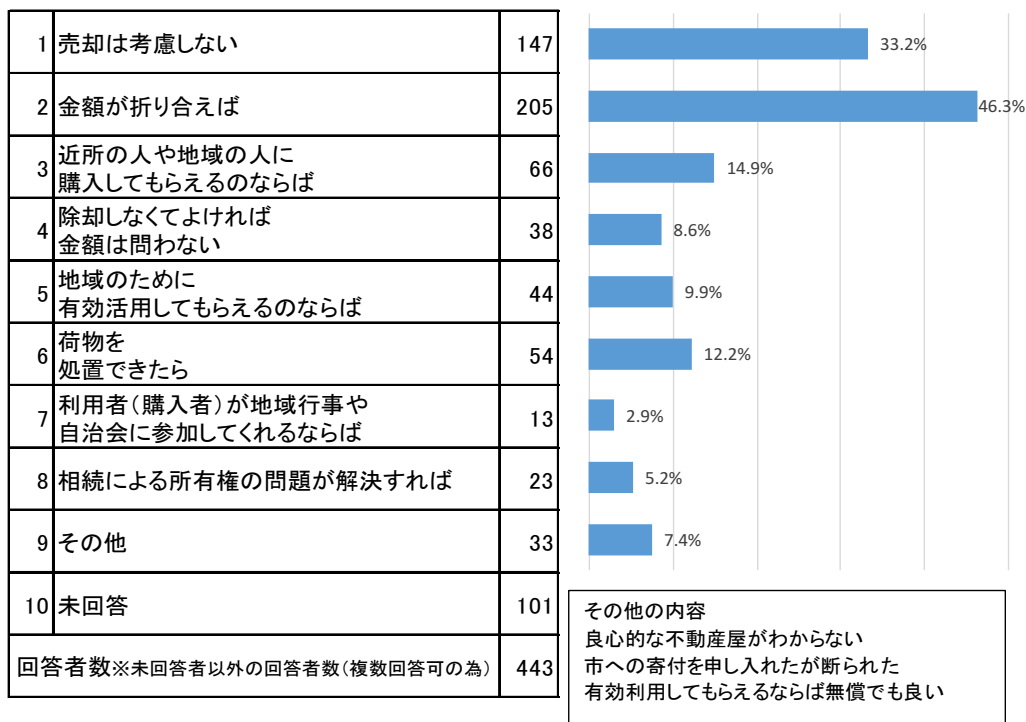
「そのまま空家にしておく」と回答した方はその理由をお答え下さい。(複数回答可)



問4-2. 賃貸として利用する場合、どのような条件をお求めですか。(複数回答可)

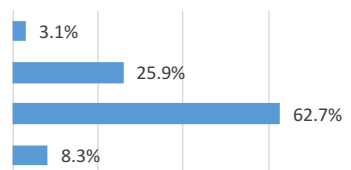


問4-3. 空家等を売却する場合、どのような条件をお求めですか。(複数回答可)



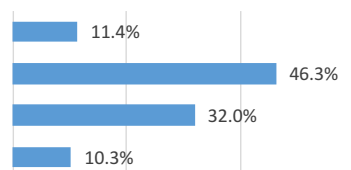
問４－４．赤穂市空家情報バンクをご存知ですか。

1	内容まで知っている	17
2	名前は聞いたことがある	141
3	知らない	341
4	未回答	45
回答者数		544



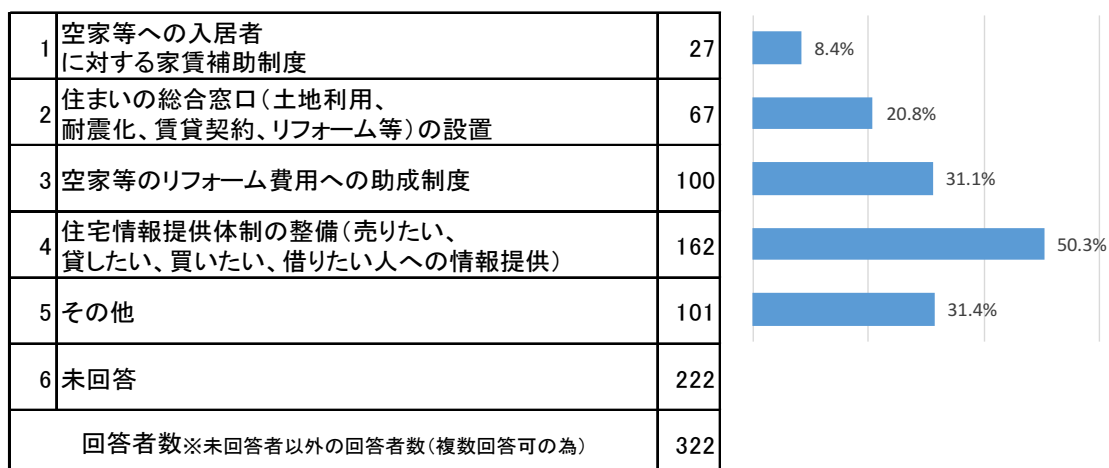
問４－５．赤穂市空家情報バンクを利用したいですか。

1	利用したい	62
2	利用は検討するが利用するかはわからない	252
3	利用しない	174
4	未回答	56
回答者数		544



その他の内容	
老朽化で住む事ができない	いろいろと手間がかかりそうだから
相続の問題が解決しないから	将来、建替えを考えている
売却したいから	改修が必要だから

問4-6. 空家等の管理や活用に関してご要望があればお答えください。(複数回答可)



その他の内容
金銭について
<p>売却したいが金額が折り合わない</p> <p>解体したいが除却費用がない</p> <p>解体した後の固定資産税の増額が納得できない</p> <p>リフォーム費用制度を利用しても不足分が捻出できないため、(無料で)更地にしてもらえるなら賃貸・売却物件は固定資産税を下げてほしい</p>
赤穂市への確認・要望等について
<p>帰省時に赤穂市空家情報バンクを訪れたい</p> <p>赤穂市で「空家見廻り隊」のようなものを作っていただきたい(有料でも可)</p> <p>所有者が判断できない状態にあり対応等について相談窓口を教えてください</p> <p>市の空家買い上げ制度は無いのでしょうか</p> <p>家・家財の処理方法の参考例を教えてください</p> <p>経済的な余裕がないので、解体撤去に要する費用補助について詳しく知りたい</p> <p>相続問題について、法律相談を開催してほしい</p> <p>相続手続きができていない為、手続きについて相談(教えて)頂きたい</p>
有効活用について
<p>更地にせざる得ない場合、庭木や庭石を利用できるなら利用してもらいたい</p> <p>有効利用してもらいたいが、具体的な知識がない状態です。</p> <p>お金はいらないので利用してもらえる方を紹介してほしい(高齢で早く空家を手放したい)</p>
そのほかの意見
<p>思い出の家のため、自分が亡くなるまでそのままにほしい</p> <p>将来には解体し、国策である太陽光設備を設置したい</p> <p>自分でDIYしてくれる方なら歓迎する</p> <p>どうしていいか(なにをすればいいか)わからない</p>