

空き家等実態調査の結果について

1. 目的

宇多津町全域の空き家等の件数や分布状況を把握するために現地調査を行い、また空き家情報をデータ化することで、空き家の利活用促進や不良空き家の適正な管理に繋げることを目的としています。

2. 実施期間

平成 30 年 9 月から平成 31 年 1 月まで

3. 調査対象空き家

町内にある建築物で、戸建住宅、併用住宅、店舗・事務所、長屋住宅、共同住宅において、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。

※長屋住宅、共同住宅(マンション、アパート)は全室空室の場合のみ 1 棟で空き家 1 件と特定

4. 空き家等の判断基準

- 郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
 - 窓ガラスが割れたままになっている
 - カーテンや家具がない
 - 門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない
 - 売却や賃貸物件の表示がある
 - 表札がない
 - 敷地内にゴミ等の不法投棄がみられる
 - 電気メーターが動いていない
- ※上記を総合的に判断して空き家等を特定

5. 空き家の老朽度・危険度の基準

空き家等と特定した家屋については、国土交通省作成の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」に基づき、不良度を測定し、老朽度及び危険度を 5 段階でランク付けしました。

〈住宅不良度の測定基準項目〉

- 構造一般の程度（基礎、外壁）
- 構造の腐朽または破損の程度（基礎、外壁、屋根等）

〈老朽度及び危険度のランク表〉

- A：目立った損傷は認められない。
- B：危険な損傷は認められない。
- C：部分的に危険な損傷が認められる。
- D：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
- E：建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

6. 調査結果

(1) 宇多津町全体・地区別の空き家件数

宇多津町の空き家等件数は、本調査の結果、町全体で218件でした。

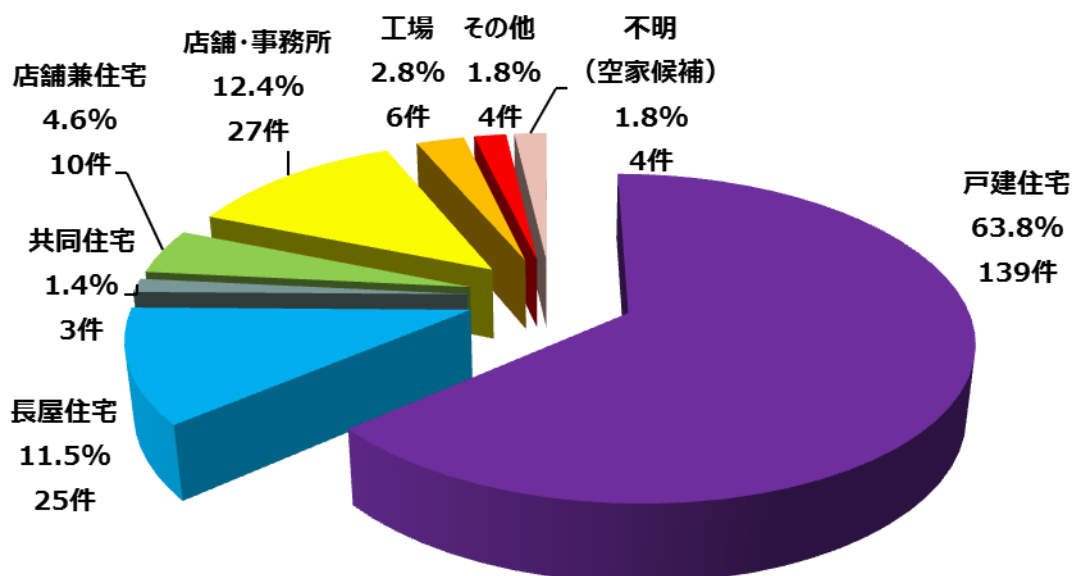
また、空き家率算出の為の母数となる建物数は、調査にて把握した建物棟数（戸建住宅、事業所、一般建築物等を含む建築物の総数）を基にしており、その結果空き家率は3.9%でした。

地区分類名	空き家等件数	建築物数	空き家率
町全体	218 件	5,476 棟	3.9%
既成市街地	77 件	2,817 棟	6.8%
既成市街地以外(十楽寺・田町・大橋・平山・中村・岩屋・吉田地区)	115 件		
大字東分	12 件	473 棟	2.5%
新宇多津都市(浜一番丁～九番丁)	14 件	2,186 棟	0.6%

※長屋住宅、共同住宅(マンション、アパート)は全室空室の場合のみ1棟で空き家1件と特定

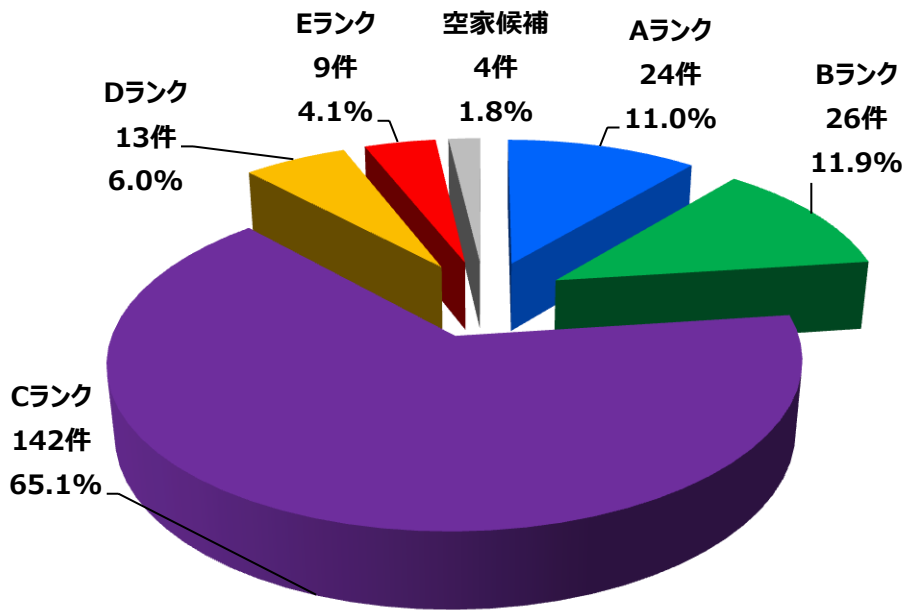
(2) 宇多津町全体の建物用途別に見た空き家件数

調査判定できなかった4件を除き、戸建住宅は139件で全体の6割を占め、長屋住宅が25件で全体の1割強となりました。



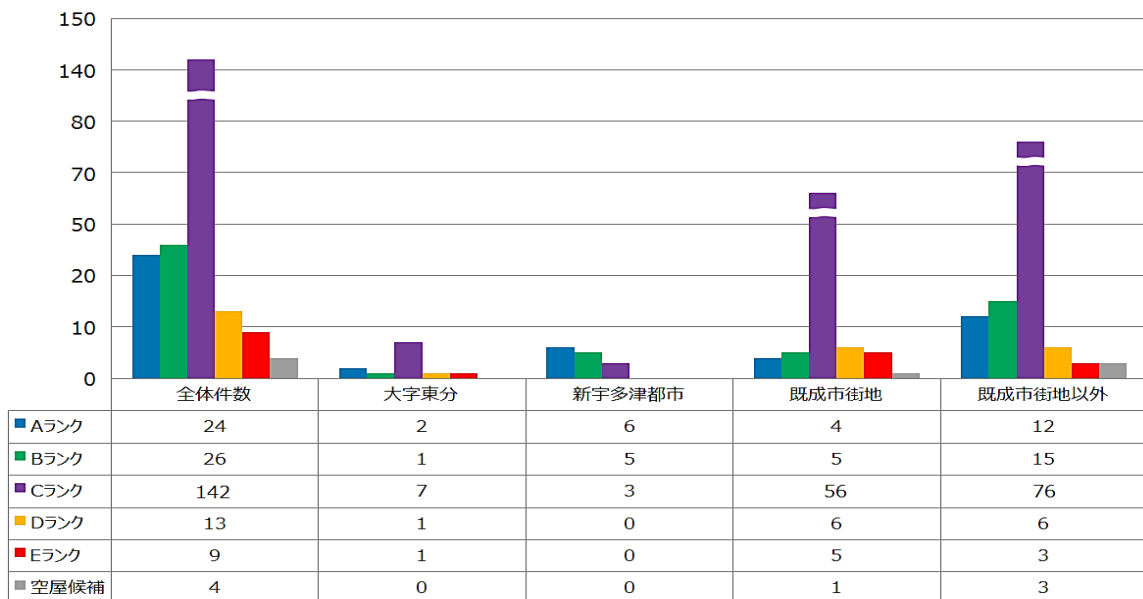
(3) 宇多津町全体の老朽度・危険度ランク別に見た空き家件数

空き家等件数 218 件のうち、老朽度・危険度判定が可能な件数は 214 件、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定ができなかった件数は 4 件でした。



■ A	: 目立った損傷は認められない。
■ B	: 部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
■ C	: 部分的に危険な損傷が認められる。
■ D	: 建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
■ E	: 建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。
■ 空家候補	: 総合的な判断により、空家等である可能性がとて高いが、道路からの目視による不良度判定ができなかった建築物

(4) 地区別の老朽度・危険度ランク別に見た空き家件数



7. 今後の空き家対策について

(1) 利活用が考えられる空き家（老朽度・危険度ランク A 又はランク B）

空き家等と特定した建築物の内、危険な損傷が認められない良好な空き家等は全体の約 23% でした。しかし、この良好な空き家も長期間管理されず放置されると老朽化が進み、不法侵入や放火の危険性、敷地内の雑草等の繁茂による衛生面の悪化など地域住民の生活環境への影響が出てくると考えられます。空き家等の所有者等に適正な管理を促すための環境作り、活用希望者との仲介を行う「空き家バンク」など利活用の促進を今後も行っていきます。

(2) 予防保全を講じるべき空き家（老朽度・危険度ランク C）

部分的に危険な損傷が認められ、適正管理が必要となる空き家等は全体の約 65% でした。これらはこのまま放置すれば、近いうちに「空家等対策の推進に関する特別措置法」に該当する危険な空き家となることが考えられます。

これらの中でも問題になっているのが、定期的な利用がされていない状態のもので、これらの空き家は、「相続したが他に自分の家がある」「貸借人が退去し、そのままになっている」など、他の空き家に比べて管理する動機が弱いことなどが問題点となっています。空き家等そのものを発生させない、または空き家等の増加を抑制するといった観点から、空き家等の適正な管理がなされるように所有者の管理に対する意識を高めるなど、その予防保全に資する施策を検討していきます。

(3) 除却の対象となる空き家（老朽度・危険度ランク D 又はランク E）

長期間管理されず放置され倒壊の危険性のある管理不全の空き家等は、全体の約 10% でした。本調査中に半壊や全壊したのものも見られました。老朽度及び危険度が高い空き家等は天災地変により、道路や隣家など周囲へ危険を及ぼす可能性も高く、衛生上有害となるおそれもあるため、所有者等への働きかけや、除却工事に係る補助制度の活用を周知することで、更なる除却の促進を図っていきます。

(4) 対策計画の策定

今後、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくため、国の基本指針に即した空き家等対策計画の策定を進めます。また、本計画の策定を進めるために協議を行う協議会を設置します。