

3 空家等実態調査結果

3-1 空家等の総数及び空家率

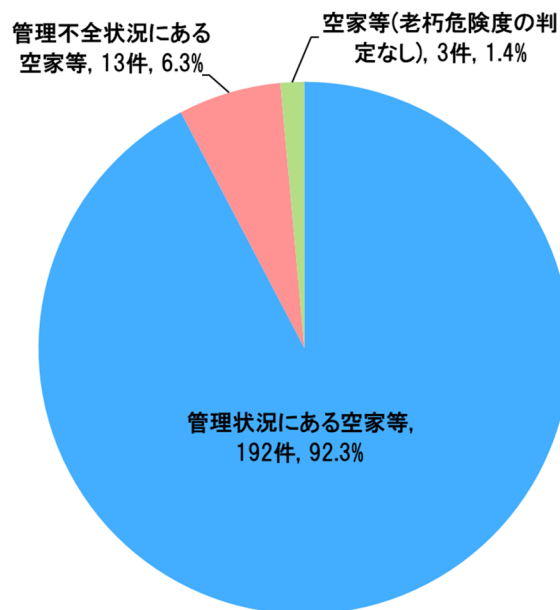
戸建住宅の空家等は、市内の戸建住宅世帯数 20,305 件に対して 208 件となり、空家率は 1.0%となった。空家等の内訳は「管理状況にある空家等」が 192 件 (92.3%)、「管理不全状況にある空家等」が 13 件 (6.3%)、「空家等 (老朽危険度の判定なし)」が 3 件 (1.4%) となった。

なお、「空家等 (老朽危険度判定なし)」とした 3 件は、樹木の繁茂などの理由により、外観目視調査が行えないため、老朽危険度に関する集計に加えない。

■空家等判定結果 (空家等の総数及び空家率) (N=208)

項目	件数	割合	戸建住宅世帯数	空家率(※)
管理状況にある空家等	192	92.3%	20,305	0.9%
管理不全状況にある空家等	13	6.3%		0.1%
空家等(老朽危険度の判定なし)	3	1.4%		0.0%
総計	208	100.0%	20,305	1.0%

※空家率は「空家等の件数/ (戸建住宅世帯数 (令和 2 年国勢調査) +空家等の件数)」で算出した。



■管理状況にある空家等及び管理不全状況にある空家等の割合 (N=208)

管理不全状況にある空家等 13 件の内訳は、建物自体及び建物以外の敷地等が管理不全であると判定された住宅は 6 件、建物以外の敷地等のみが管理不全であると判断された住宅が 7 件となりました。

■空家等の老朽危険度等の内訳 (N=208)

(件)

建築物の老朽危険度	管理状況にある空家等	管理不全状況にある空家等		不明	総計	割合
		建物に関する判定項目	建物以外に関する判定項目			
A判定	124	—	1	0	125	60.1%
B判定	28	—	1	0	29	13.9%
C判定	40	—	5	0	45	21.7%
D判定	—	6		0	6	2.9%
不明	0	—	—	3	3	1.4%
総計	192	13		3	208	100.0%

■建物の老朽危険度判定基準 (P5 の再掲)

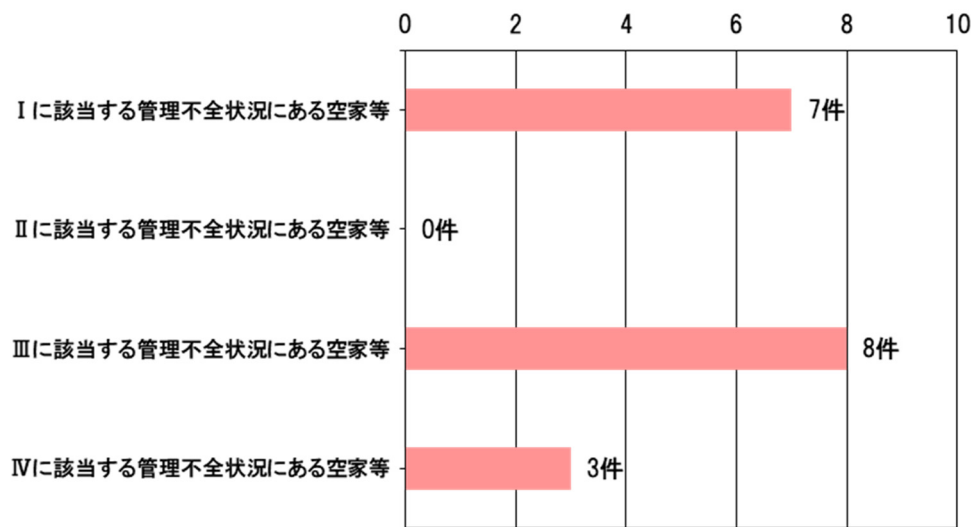
判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能 (修繕がほとんど必要ない)
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい (老朽化が著しい)
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)

※建物の老朽危険度は、特定空家等の状態 (P6) の分類 I の (ア) ~ (オ) (P7) のなかで最も危険性が高いものを採用。

3-2 管理不全状況にある空家等の状態分類

管理不全状況にある空家等の状態は、「Ⅲ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」が8件と最も多く、次いで「Ⅰ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のある状態」が7件、「Ⅳ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」が3件、「Ⅱ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」が0件という結果となった。

また、状態分類Ⅰの内訳をみると、(ウ)屋根が5件と最も多く、次いで(エ)外壁が4件、(イ)基礎と(オ)工作物と(カ)門・塀が1件という結果となった。



■管理不全状況にある空家等の状態（重複含む）(N=13)

※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合があるため、合計は管理不全状況にある空家等の数と合致しない。
 ※空家等の状態Ⅰ～Ⅳの分類方法及び詳細についてはP6を参照されたい。

■状態分類Ⅰの内訳（重複含む）(N=7)

(件)						
(ア)傾斜	(イ)基礎	(ウ)屋根	(エ)外壁	(オ)工作物	(カ)門・塀	(キ)擁壁
0	1	5	4	1	1	0

※ア～キは重複して該当する場合があるため、合計は管理不全状況にある空家等の数と合致しない。

※上表は、管理不全状況にある空家等のうち状態分類Ⅰとされた7件の内訳であり、1棟で複数の管理不全項目に該当するものもある。

3-3 空家等の基本属性

(1) 外構等の状況

表札の有無は、「表札有り」が107件(51.4%)、「無し」が69件(33.2%)、「確認できない」が32件(15.4%)となった。

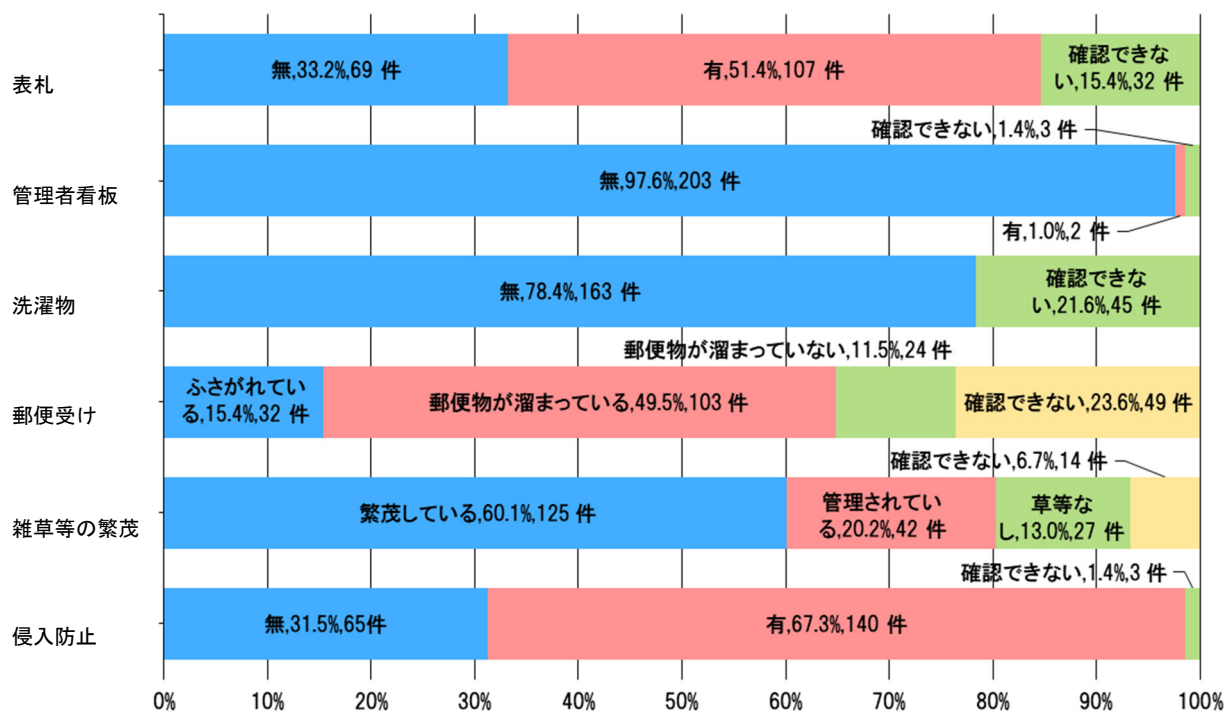
不動産会社等の管理者の看板が出されていた空家等は2件(1.0%)となった。

洗濯物の有無では、洗濯物が無い空家が163件(78.4%)となった。

郵便受けについては、郵便受けがふさがれている空家等は32件(15.4%)、郵便受けに郵便物が溜まっている空家等は103件(49.5%)となった。

雑草等の繁茂については、「繁茂している」が125件(60.1%)、「管理されている」が42件(20.2%)となった。

侵入防止の措置については、「侵入防止有り」が140件(67.3%)、「無し」が65件(31.3%)となった。



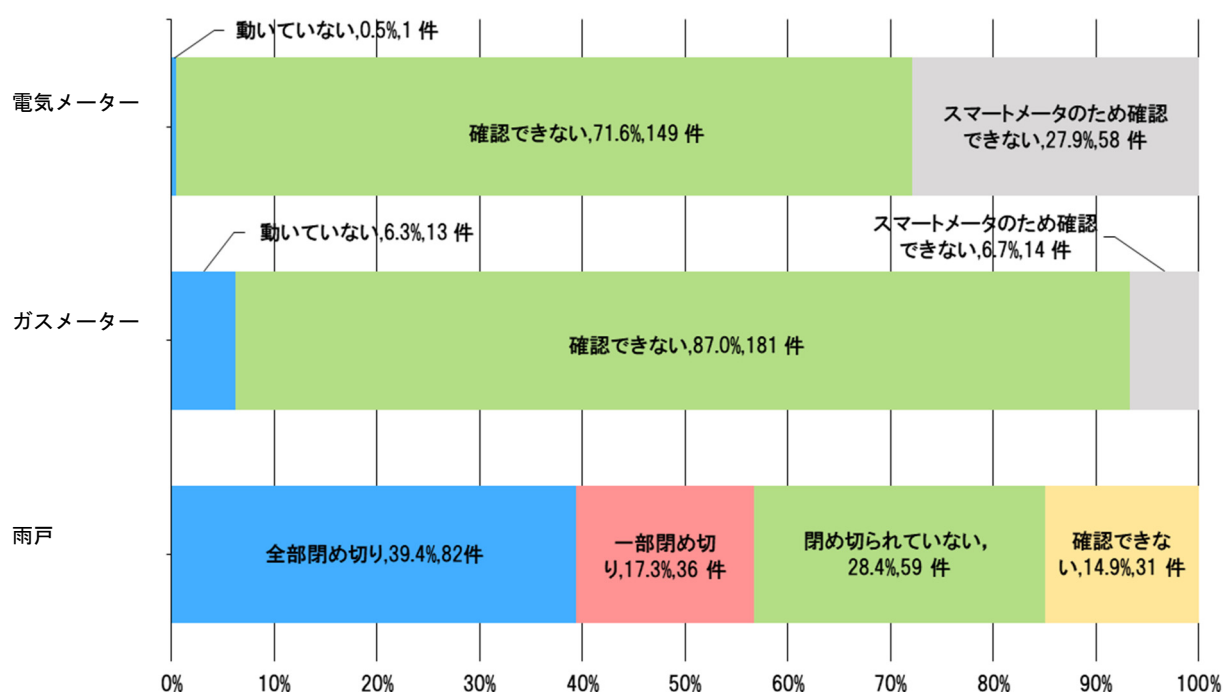
■外構等の状況 (N=208)

(2) 設備等の状況

電気メーターは、「動いていない」が1件(0.5%)、「確認できない」が149件(71.6%)となった。また、「スマートメータのため確認できない」が58件(27.9%)であり、「動いている」は0件となった。

ガスメーターは、「動いていない」が13件(6.3%)、「確認できない」が181件(87.0%)となった。また、「スマートメータのため確認できない」が14件(6.7%)であり、「動いている」は0件となった。

雨戸は、「全部閉め切り」が82件(39.4%)、「一部閉め切り」が36件(17.3%)、「閉め切られていない」が59件(28.4%)、「確認できない」が31件(14.9%)となった。全部閉め切りと一部閉め切りを合わせた雨戸が閉められている建物は全体の6割弱となった。



■設備等の状況 (N=208)

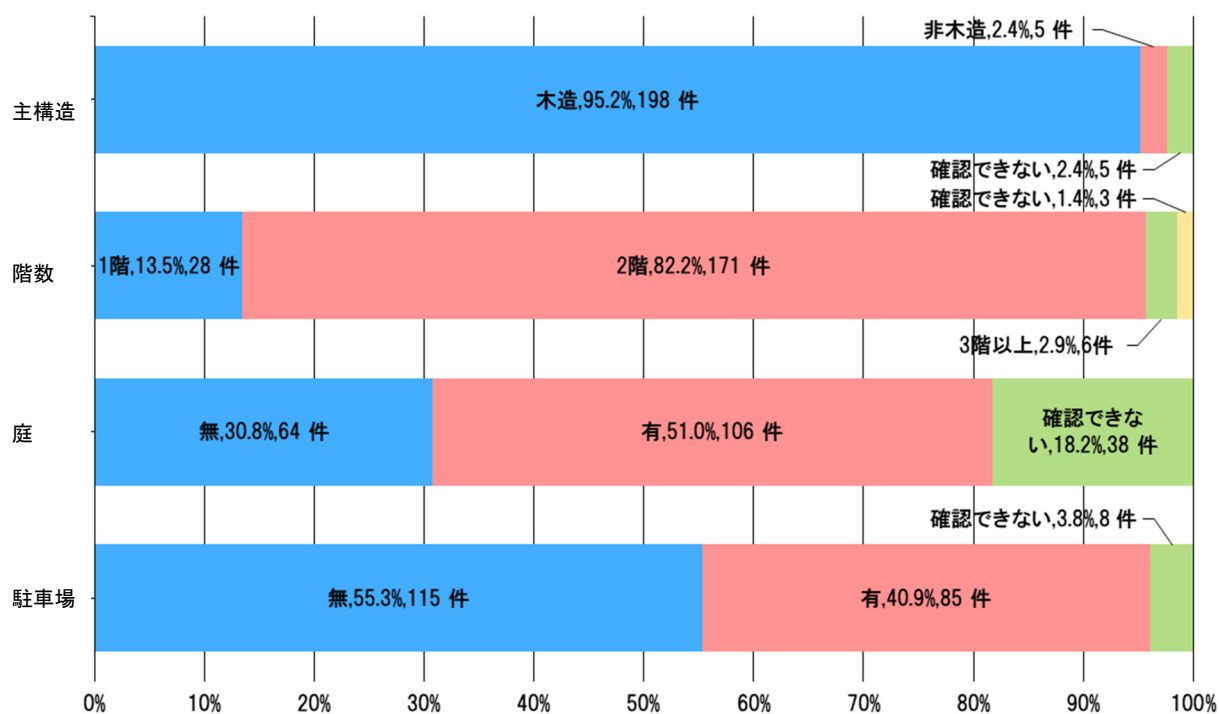
(3) 構造、階数、庭、駐車場の状況

主構造は、「木造」が198件(95.2%)となり、「非木造」が5件(2.4%)となった。

階数については、「1階」が28件(13.5%)、「2階」が171件(82.2%)となっており、1階、2階の低層住宅が全体のほとんどを占める結果となった。

庭の有無では、「無し」が64件(30.8%)となり、「有り」が106件(51.0%)となった。

駐車場の有無では、「無し」が115件(55.3%)、「有り」が85件(40.9%)と、全体の4割強で駐車場が設置されている結果となった。



■ 構造、階数、庭、駐車場の状況 (N=208)

(4) 道路の状況

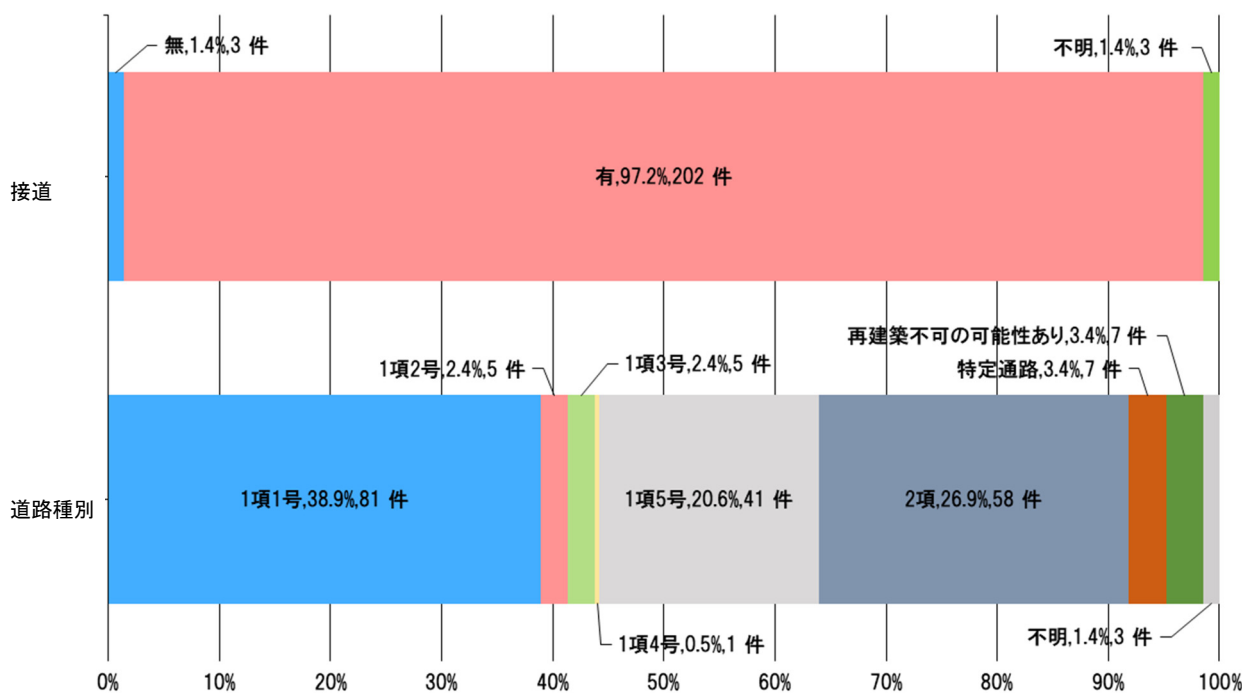
接道は、「有り」が202件(97.2%)、「無し」が3件(1.4%)となった。

また、現地調査では接道有りと判断した空家等のなかにも再建築は不可である空家等も含まれている。

上記のことから、道路種別ごとに空家等を整理したところ、全体9割強が建築基準法に基づく道路に接しており、「再建築不可の可能性あり」という空家等は7件(3.4%)となった。

また、再建築不可の可能性のある空家等の老朽危険度内訳をみると、A~D判定で傾向はみられなかった。

しかし、築年数をみると、いずれも築年が30年以上の古い建物である結果となった。



■道路の状況 (N=208)

※私道は接道有りとしているが、道路種別においては再建築不可の可能性ありに分類している。

■再建築不可の可能性ありの老朽危険度の内訳 (N=7)

(件)

項目	再建築不可の可能性あり	築年数
A	管理状況にある空家等	2 69年、79年
B	管理状況にある空家等	2 60年、87年
	管理不全状況にある空家等	1 60年
C	管理状況にある空家等	2 54年、65年
総計		7

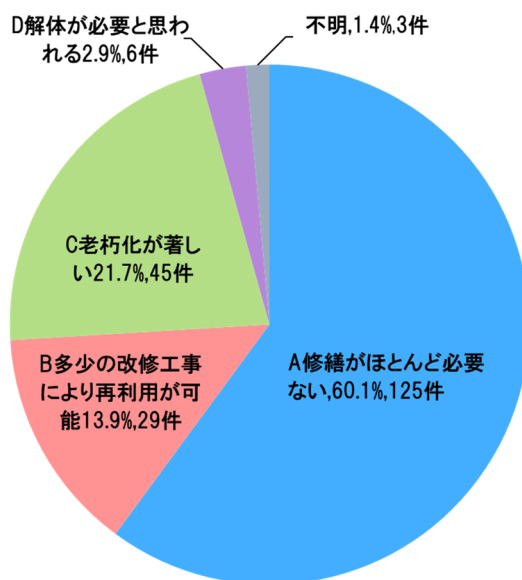
※私道は再建築不可の可能性ありに含んでいる。

3-4 空家等の老朽危険度の状況

(1) 建物の老朽危険度による分類

建物の老朽危険度の判定は、再利用が可能である「A 判定：修繕がほとんど必要ない」が 125 件（60.1%）と、全体の半数以上を占める結果となった。

一方、管理不全状況にある空家等の対象となる「D 判定：解体が必要と思われる」は 6 件（2.9%）となった。



■ 建物の老朽危険度による分類 (N=208)

■ 建物の老朽危険度判定基準 (P5 の再掲)

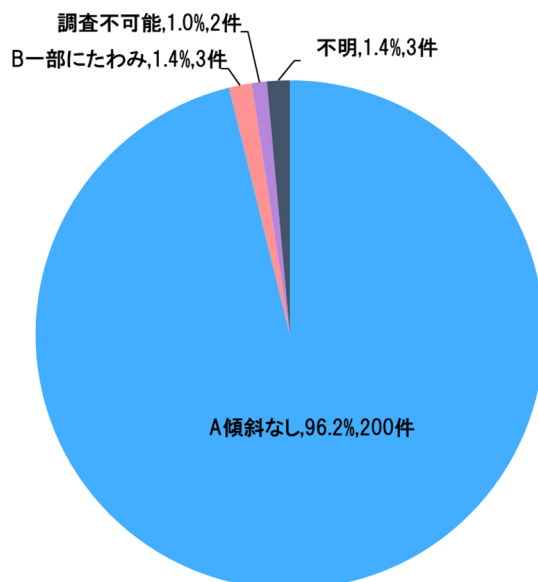
判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能（修繕がほとんど必要ない）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）

※建物の老朽危険度は、特定空家等の状態（P6）の分類Ⅰの（ア）～（オ）（P7）のなかで最も危険性が高いものを採用。

(2) 建物の傾斜の状況 (P7 老朽危険度判定基準 (詳細) の (ア))

建物の傾斜は、管理不全状況にある空家等の対象となる D 判定「著しい傾斜」は 0 件となった。

C 判定である「全体にたわみ」は 0 件、B 判定である「一部にたわみ」は 3 件 (1.4%) となり、9 割の空家等は、傾斜なしという結果となった。



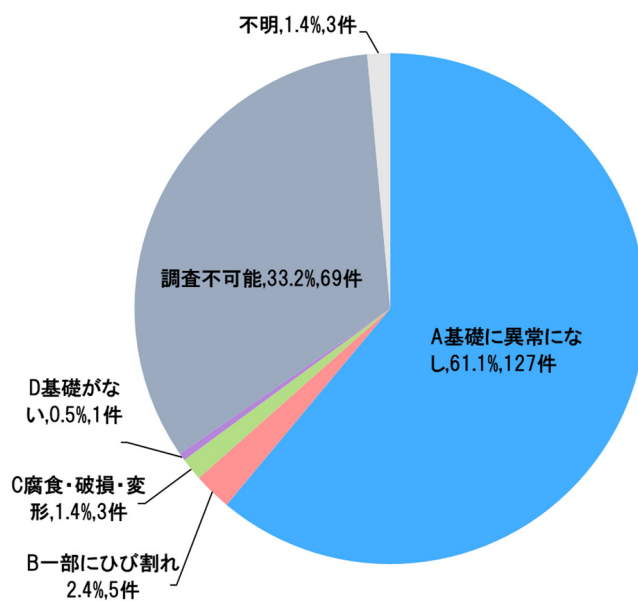
■ 建物の傾斜の状況 (N=208)

(3) 建物の基礎の状況 (P7 老朽危険度判定基準 (詳細) の (イ))

建物の基礎は、D判定となる「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」は1件(0.5%)となった。

C判定となる「腐食・破損・変形」は3件(1.4%)、B判定となる「一部にひび割れ」は5件(2.4%)となった。

また、敷地を高い塀や擁壁で囲んでいる建物、雑草等の繁茂が著しく基礎が見えない建物も散見され、調査不可能が69件(33.2%)となった。

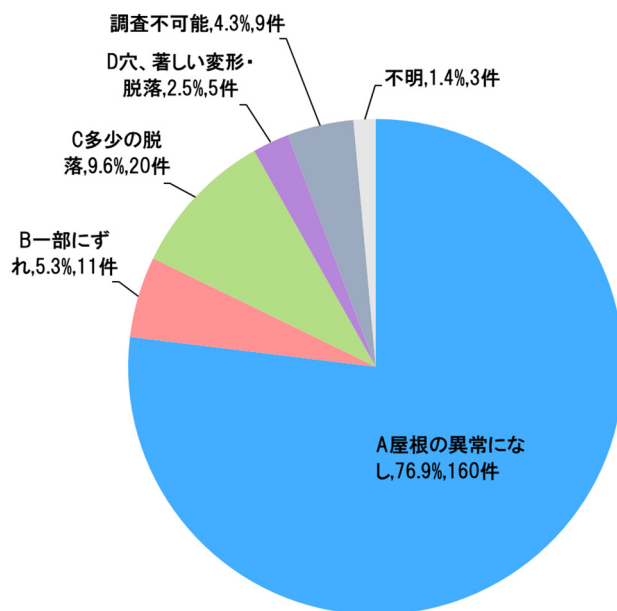


■ 建物の基礎の状況 (N=208)

(4) 建物の屋根の状況 (P7 老朽危険度判定基準 (詳細) の (ウ))

建物の屋根は、D判定となる「穴、著しい変形・脱落」5件 (2.5%) となった。

C判定となる「多少の脱落」は20件 (9.6%)、B判定となる「一部にずれ」11件 (5.3%) となり、何らかの異常が見られる空家等は全体で2割強となった。

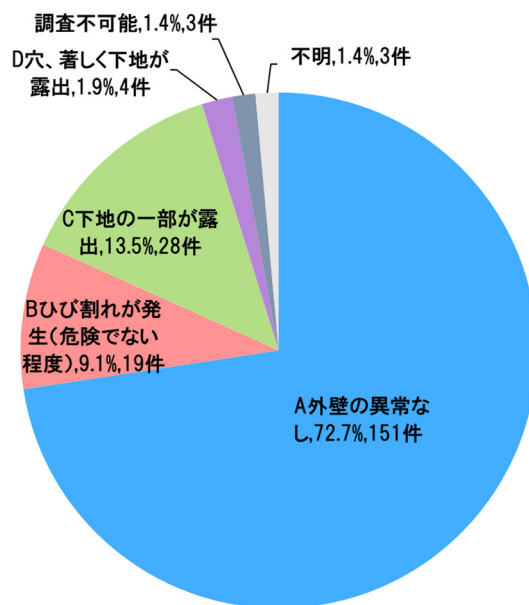


■ 建物の屋根の状況 (N=208)

(5) 建物の外壁の状況 (P7 老朽危険度判定基準 (詳細) の (工))

建物の外壁は、D判定となる「穴、著しく下地が露出」が4件 (1.9%) となった。

C判定となる「下地の一部が露出」は28件 (13.5%)、B判定となる「ひび割れが発生 (危険でない程度)」は19件 (9.1%) となっており、何らかの異常が見られる空家等は全体で2割強となった。

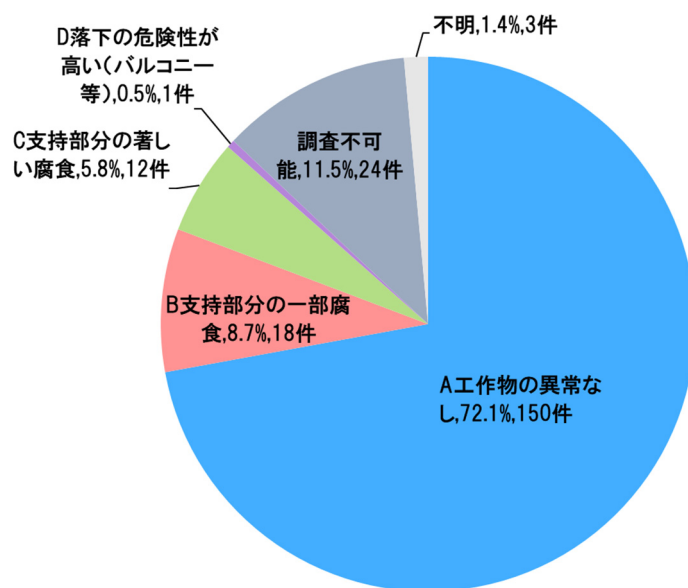


■ 建物の外壁の状況 (N=208)

(6) 建物の工作物等の状況 (P7 老朽危険度判定基準 (詳細) の (オ))

建物の工作物等は、D判定となる「落下の危険性が高い(バルコニー等)」は1件(0.5%)となった。

C判定となる「支持部分の著しい腐食」は12件(5.8%)、B判定である「支持部分の一部腐食」は18件(8.7%)となっており、何らかの異常が見られる空家等は全体で2割弱となった。

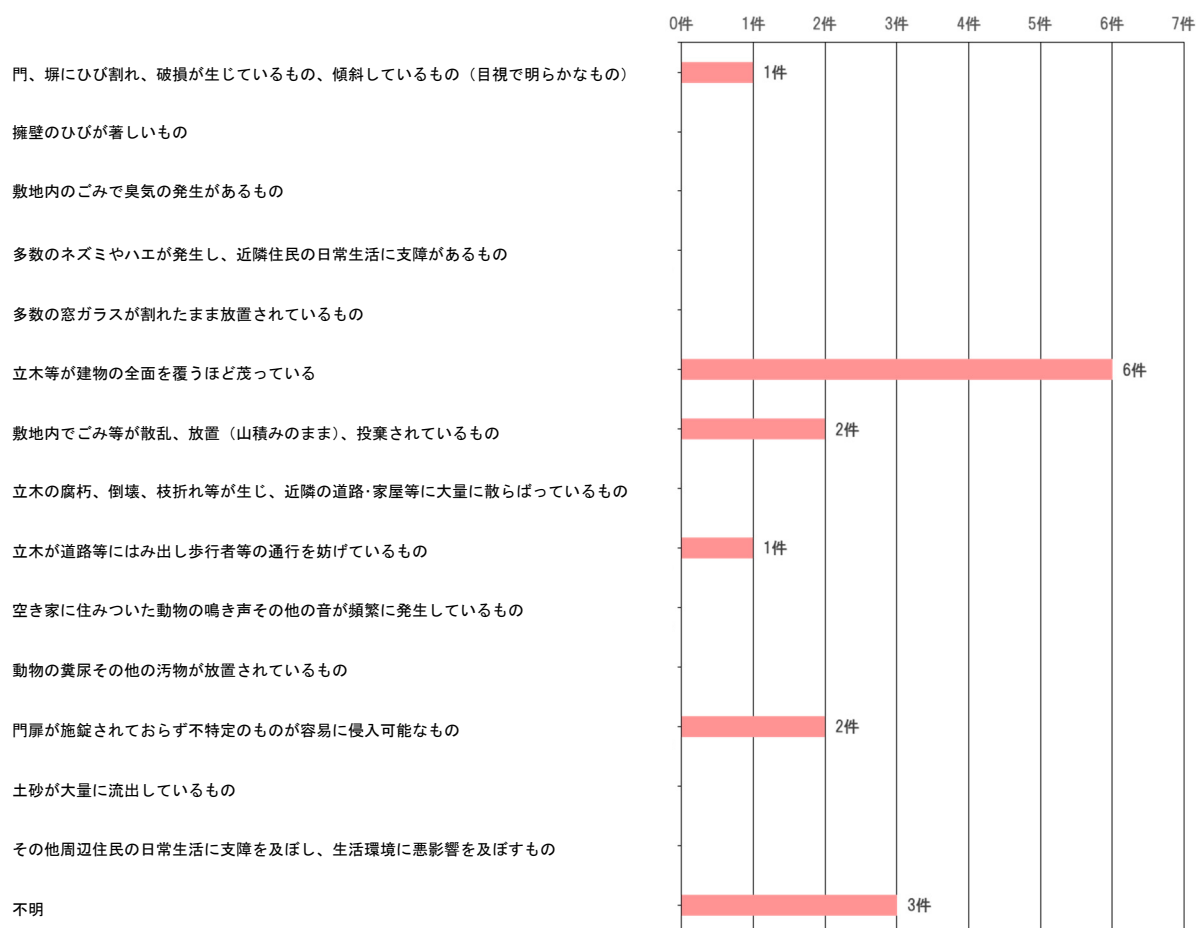


■ 建物の工作物の状況 (N=208)

(7) 建物のその他の状況 (P7 老朽危険度判定基準 (詳細) の (カ) ~ (ス))

建物のその他の状況として、門・塀、擁壁、ごみや害虫獣、立木、窓ガラス、侵入可能な状況等について調査を行い、管理不全状況にあるような空家等は、「立木が建物の全面を覆うほど茂っている」が6件と最も多い結果となった。

その他、「ごみの散乱」、「立木のはみ出し」、「門扉の非施錠やひび割れ」等、多数の異常が見受けられたが、「ネズミ、ハエの発生」、「動物の糞尿」という動物が住み着いている形跡のある建物は0件という結果となった。



※建物のその他の状況は重複して該当する場合があるため、合計は管理不全状況にある空家等の数と合致しない。

■ 建物のその他の状況 (N=208)