

**平成 28 年度  
佐々町空家等実態調査業務委託**

**報 告 書【概要版】**

**平成 29 年 3 月**

**佐々町建設課**

## § 1. 業務概要

### 1.1 業務の目的

本業務は、佐々町全域の空き家等の実態調査を行い、空き家の件数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定を行うことにより、空き家に関するデータベースを作成し、今後の保全管理及び利活用等などの総合的な空き家対策の検討と諸施策の展開に向けた基礎資料を得ることを目的とした。

### 1.2 業務概要

- |           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| (1) 業務名称  | 平成 28 年度 佐々町空き家等実態調査業務委託             |
| (2) 契約年月日 | 平成 28 年 7 月 29 日                     |
| (3) 作業期間  | 自 平成 28 年 8 月 2 日 至 平成 29 年 3 月 31 日 |
| (4) 契約金額  | 4,446,360 円 (税込み)                    |

### 1.3 業務項目

- (1) 資料収集整理
- (2) 事前調査 (机上調査)
- (3) 町内会アンケート調査
- (4) 現地実態調査
- (5) 所有者アンケート調査
- (6) データベース等の作成

## § 2. 業務内容

### 2.1 事前調査 (机上調査)

空き家等候補の抽出にあたっては、水道データ (使用量・開閉栓、メーター位置)、地番現況図データ、地形図 (家屋) データ、町内会空家調査 (平成 25 年度) の情報を利用し、佐々町における空き家等候補として、1,747 件の対象家屋の抽出を行った。

### 2.2 町内会アンケート調査

町内 32 町内中 29 町内会 (団地のみで構成される 3 町内会 (若佐、沖田、佐々南を除く)) に対し、アンケート調査の協力を依頼し、空き家情報の提供を受けた。

### 2.3 現地実態調査

- 現地調査数量 : 1,747 戸
- 現地調査人員体制 : 常時 3 班を基本に現地調査を実施した。
- 現地調査日程 : 平成 28 年 10 月 31 日 ~ 平成 29 年 2 月 14 日 補足・追加調査を含め 15 日間

■現地調査によって確認された調査判定結果を以下に示す。

現地調査結果判定(%)		
空き家	259	14.8%
不明(判断不可)	44	2.5%
居住中	432	24.7%
更地(駐車場含む)	112	6.4%
対象外(付属家など)	875	50.1%
外観調査不可	25	1.4%
合計	1747	100.0%

(単位：戸、%)

注1：不明(判断不可)とは、現地調査員が空き家か居住中かのどちらかの判断が出来なかった家屋である。

注2：外観調査不可とは、敷地内雑草繁茂により確認出来ず、所有者等の了承に基づく立入調査でなければ確認することができなかった家屋である。

■外観目視による空き家(不明を含む)の不良度判定を行い、ランク付を以下の項目で判定し分類した。

ランク	判定内容	評価点	空家件数(%)	
A	倒壊の危険性はない	0点～10点	115	38.0%
B	いずれは倒壊につながる恐れがある	11点～45点	96	31.7%
C	そのまま放置すれば、倒壊の危険が高まる	46点～94点	56	18.5%
D	倒壊の危険性がある	95点～185点	36	11.9%
		合計	303	100.0%

■特定空き家(相当)と分類される家屋は、以下の基準で分類した結果70件であった。

1. 空き家不良度判定がランクD(倒壊の危険性がある)である。
2. 空き家不良度判定がランクC(そのまま放置すれば、倒壊の危険が高まる)のうち、「表-9 不良度評価点算出表」において、評価区分の①～④全てに該当がある。
  - ①構造一般の程度
  - ②構造の腐朽又は破損の程度
  - ③防火上又は避難上の構造の程度
  - ④排水設備

■町内会別空き家不良度判定一覧表（単位：戸数）を以下に示す。

No.	町内会名	A 倒壊の危険性はない	B いづれは倒壊につながる恐れがある	C そのまま放置すれば、倒壊の危険が高まる	D 倒壊の危険性がある	合計	空き家割合	特定空き家	特定空き家割合
1	古川	7	1	2	1	11	3.6%	2	2.9%
2	志方	2	0	2	1	5	1.7%	1	1.4%
3	中央通	6	3	0	0	9	3.0%	0	0.0%
4	里	6	5	1	0	12	4.0%	0	0.0%
5	里山	1	1	2	0	4	1.3%	2	2.9%
6	野寄	12	2	1	6	21	6.9%	7	10.0%
7	栗林	0	1	0	1	2	0.7%	1	1.4%
8	角山	0	3	1	0	4	1.3%	0	0.0%
9	口石	12	6	4	2	24	7.9%	6	8.6%
10	新町	2	0	0	0	2	0.7%	0	0.0%
11	木場	3	5	11	7	26	8.6%	16	22.9%
12	牟田原	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
13	東町	1	5	0	0	6	2.0%	0	0.0%
14	西町	3	3	1	0	7	2.3%	1	1.4%
15	芳ノ浦	1	8	2	2	13	4.3%	3	4.3%
16	浜迎	2	1	0	1	4	1.3%	1	1.4%
17	水道	1	4	0	2	7	2.3%	2	2.9%
18	土手迎	4	2	1	2	9	3.0%	3	4.3%
19	四ツ井樋	7	6	1	0	14	4.6%	0	0.0%
20	真申	1	7	2	1	11	3.6%	2	2.9%
21	市瀬	12	10	3	2	27	8.9%	3	4.3%
22	鴨川	3	3	3	0	9	3.0%	2	2.9%
23	松瀬	1	1	2	0	4	1.3%	0	0.0%
24	北	4	2	5	0	11	3.6%	5	7.1%
25	江里	0	0	1	0	1	0.3%	1	1.4%
26	大茂	0	2	1	1	4	1.3%	2	2.9%
27	神田	20	14	10	7	51	16.8%	10	14.3%
28	若佐	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
29	沖田	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
30	さざん花	3	0	0	0	3	1.0%	0	0.0%
31	佐々南	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
32	千本	1	1	0	0	2	0.7%	0	0.0%
	合計	115	96	56	36	303	100.0%	70	100.0%

※ 牟田原、若佐、沖田、佐々南町内会では判定対象となる家屋がなかった。

## 2.4 所有者アンケート調査

現地調査で把握した空き家について、地番図による土地所有者情報を参考に、空き家の所有者・納税義務者に対し、郵送配布・回収によるアンケート調査を実施した。

### ■郵送リスト郵送件数

所有者アンケート調査については、現地調査結果を基に、空き家の所有者・納税義務者 362 件（宛先 313 件）を対象に決定した。

362 件の内訳は、現地調査で空き家と判定した住宅 143 件、現地調査の対象となった住宅で町内会アンケートで空き家と回答があった住宅 192 件、町内会アンケートのみで空き家と回答があった住宅 27 件である。

## ■アンケート回収率

アンケート回収については、平成 29 年 2 月 28 日を最終回収日と定めて行った。

なお、回収件数は 193 件、回収率 53.3%であった。(193÷362=53.3)

## ■設問別集計結果

アンケート回収件数は 193 件であったが、そのうち居住中・対象外（倉庫）が 52 件あったため、これを差し引いた 141 件について、以下のとおり集計結果をまとめた。(193-52=141)

【設問 3】 所有する住宅を利用していますか。

アンケート調査（設問 3）	回答件数	割合（%）
利用している（頻度を問わない）	41	29.1%
利用していない（空き家状態）	84	59.6%
無記入	16	11.3%
合計	141	100.0%

【設問 4】 所有の住宅の利用頻度についてお答えください。

アンケート調査（設問 4）	回答件数	割合（%）
週に3日以上利用している	8	19.5%
月に1～2日程度、利用している	8	19.5%
年に数回程度、利用している	6	14.6%
その他	15	36.6%
無記入	4	9.8%
合計	41	100.0%

【設問 7】 ご所有の住宅の維持管理の状況についてお答えください。

アンケート調査（設問 7）	回答件数	割合（%）
維持管理している	76	53.9%
維持管理していない（できていない）	45	31.9%
無記入	20	14.2%
合計	141	100.0%

【設問 9】 今後の住宅の取扱いについて、以下の中から選択してください。

(3) 今後の利用について（賃貸、売却を除く）

アンケート調査（設問 9-3）	回答件数	割合（%）
現状のままにしたい	46	32.6%
戻って居住する予定（現状のまま）	5	3.5%
建物を解体したい（土地は残す）	31	22.0%
建て直して居住する予定	5	3.5%
無記入	54	38.3%
合計	141	100.0%

【設問 10】 住宅の利活用について、お考えがありますか。以下の中から選択してください。

アンケート調査（設問 10）	回答件数	割合（%）
利活用は考えていない	58	41.1%
民間制度（不動産業者）などを活用したい	20	14.2%
行政制度を利用したい	12	8.5%
無記入	51	36.2%
合計	141	100.0%

## 2.5 データベース等の作成

空き家等データベース、現地写真、不良度判定等により、空き家等個票を作成した。

調査日：2016/12/16 佐々町空き家等実態調査 空き家個票

空家番号	建築物所在地	郵便番号	所有者住所	所有者	TEL
			北松浦郡佐々町		

位置図

現地写真①

現地写真②

外観調査	可能
判定指標	
売り・貸しの表示	無
洗濯物	無
人の出入り・気配	無
電気メーター	確認不可
車の駐車	無
郵便受け	ふさがれている又は無い
雑草	手入れなしで敷地外に影響を及ぼす恐れあり
ごみ等	少量放置されている
プロパン	確認できない
表札等	有
酒井 樽	
空家判定	不明（空家判断不可）
建物基礎調査	
車庫	有
建物種類	戸建住宅
長屋総戸数	
建物階数	平屋
門柱・塀・柵等	問題なし
立木	手入れなしで敷地外に影響を及ぼす恐れあり
動物・虫の侵入	問題なし

不良度判定	基礎	基礎が連続したもの（布基礎）であるもの
構造一般の程度	外壁	外壁の構造が通常使用されているもの
構造の腐朽又は破損の程度	建物の傾斜	傾斜無し
	外壁	外壁の仕上材料の剥落無し
	屋根	屋根ふき材料の一部に剥落又はずれ無し
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁がない
	屋根	屋根が可燃性材料でないもの
排水設備	雨水	雨樋に破損がないもの
備考二次（住民）		
備考二次（現地）		

老朽度判定 A 倒壊の危険はない 0点

アンケート調査	住宅利用
住宅利用頻度	利用していない（空き家状態）
住まなくなった時期	5年以上～10年未満
住まなくなった理由	両親が亡くなったので
維持管理状況	維持管理していない（できていない）
維持管理方法	
賃貸予定	早いうちにしたい（1～2年以内）
売却予定	早いうちにしたい（1～2年以内）
今後の利用	
利活用	利活用は考えていない
自由記述	法定相続人と連絡がとれず現状何もできない状況
備考	

### §3. まとめ

本業務の成果等について以下のとおり総括する。

表-24 佐々町の近年の人口と世帯数の推移

区分	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
人口	13,749	13,740	13,676	13,719	13,832
世帯数	5,444	5,493	5,522	5,606	5,734

\*平成28年度については12月末現在の数字

佐々町の人口・世帯数は、近年増加傾向で推移しており、民間資本による賃貸物件の建設や分譲住宅地の開発等も進んでいる。こうした住宅需要に対しては、町内各地に所在する空き家も十分資源となり得るものであり、所有者アンケート調査の結果からも実際に利活用されていない住宅が多く存在することが分かっている。こうしたことから行政による空き家バンク制度の創設や民間事業者（不動産事業者等）との連携協力体制の構築等の空き家活用に向けた制度の確立が必要である。

維持管理については、その実施を、町のシルバー人材センター等に依頼し、住宅内外の草刈清掃等を行っているという回答が複数あった。今後、空き家の適正管理の推進に向けては、こうした有料サービスや建物のリフォーム、管理サービス等の民間事業者の取り組みについても情報を整理し、必要とされる情報を提供できる体制を整えることが、継続的、自主的な維持管理を図る上で必要である。

また、居住者が亡くなったことで空き家となった場合に、相続手続きが行われていない等の理由で、長期にわたり当該住宅を管理する者がいない。また、売却等の処分や諸手続きが行えないという状況も見受けられたため、町で現在行われている法律相談窓口の紹介や新たな相談窓口の開設等をすることも有効な空き家対策のひとつとなるであろうと考えられる。

これらを踏まえ、今後の佐々町における空き家対策の検討材料として、以下の支援施策案を示す。

- 空き家バンク制度の創設（行政主導または民間事業者との協力連携体制の確立）
- 空き家相談窓口の開設と維持管理アドバイザーの養成
- 除却と活用を促すための補助制度等の創設
- 移住定住施策と連動した居住用住宅としての活用
- 短期旅行者、中長期滞在者向けの宿泊施設としての活用

この他、今後、国、県、近隣市町が実施する施策等も参考に、柔軟かつ効果的な支援施策を継続的に検討実施していくことが望まれる。

#### ■調査における成果等

- ・現地調査実施件数 1,747件 うち空き家判定259件、不明（判断不可）44件
- ・特定空き家（相当）判定件数 70件 うち不良度判定D 36件、不良度判定C内34件
- ・町内会アンケート調査該当件数 233件 うち現地調査合致192件
- 所有者アンケート調査件数 362件 うち回答193件、回収率53.3%、うち空き家141件