

平成25年度

明石市空き家実態調査

結果報告書

市内の空き家の実態調査（空き家の戸数、所在地、老朽化度合い）を行い、管理不十分な空き家が老朽化の進捗により、第三者への危害を未然に防ぐ対策を検討するための調査である。

➤ 調査の背景及び目的

• 背景

近年、全国的に少子高齢化が急速に進む中で管理不全な空き家に関する問題が顕在化している。そこで各行政庁においては、空き家の実態を調査し、地域に即した管理条例や補助等の対策を講じる流れができた。また、国においても法案を作成し対策を講じようと動き出している。

本市においても、管理不全による空き家等の相談や苦情が増加している。相談や苦情の内容は、様々で対策を講じるにも本市の実態を把握しなければ実効性はない。



• 目的

平成 20 年度の住宅・土地統計調査によると、市内 132,770 戸のうち、19,480 戸が空き家（空き家率 14.7%）と公表されている。

しかし、これはあくまでも抽出調査であり、実数は分からない。また、老朽度に関する項目は調査の対象ではない。

そこで、平成 25 年度に国の補助を活用し、空き家の実態調査を委託事業にて行うこととした。この調査によるデータを活用し、老朽危険空き家の早期解決に向け、対策事業に取り組む。

➤ 調査について

• 調査対象

「戸建て住宅」、「長屋」、「2階建て共同住宅」に限定した。

• 1次調査

調査については、市内全域の悉皆調査を基本とし、既存の情報として平成21年度の水道閉栓情報があることから、GIS（地理情報システム）上にその位置情報を入力し調査した。

また、調査対象建築物は「戸建て住宅」、「長屋」、「2階建て共同住宅」に限定しており、管理不全な建築物の老朽化の進捗により第三者への危害を未然に防ぐ対策を検討することを目的としているため、長屋、共同住宅については、建築物に占める戸数の半数以上が空き家・空き室である場合を対象とした。

老朽化度合いを調査するにあたっては、国土交通省住宅局の「外観目視による住宅の不良度判定の手引（案）」を活用することとした。

調査に入る前には、調査員と合同で建築物の老朽化度合いの現地研修を実施し、点数のバラつきを出来る限りなくすようにした。（写真1）



（写真1）現地研修の様子

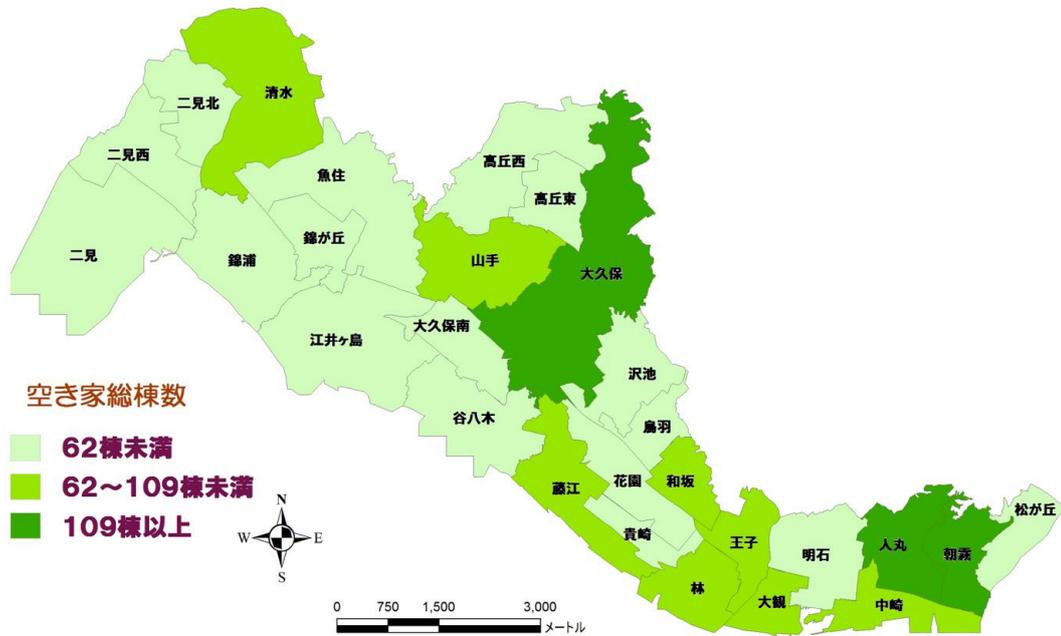
• 2次調査

1次調査の報告を受け、さらに精度を上げることを目的に、職員による2次調査を実施した。2次調査については、1次調査にて不良度判定点数100点以上のもの、不良度50点以上かつ一部損壊・倒壊の恐れのあると判定された「危険」なもの85件を対象とした。

2次調査によって、調査対象とならない「納屋」「倉庫」「居住あり」の物件があることも判明し、また、不良度判定の点数についても見直すこととなる。

➤ 調査結果

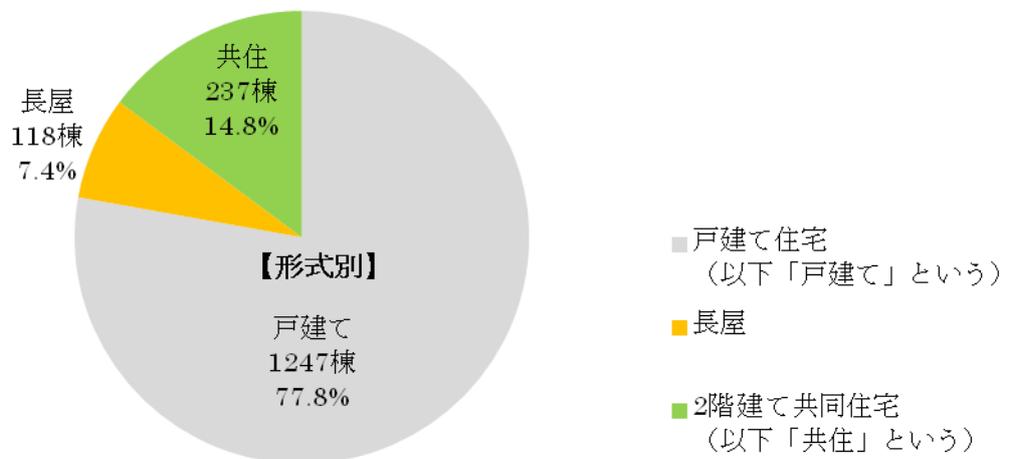
今回の調査の結果、市内の空き家（戸建て住宅、長屋、2階建て共同住宅）は、1602棟存在することが判明。



空き家の棟数

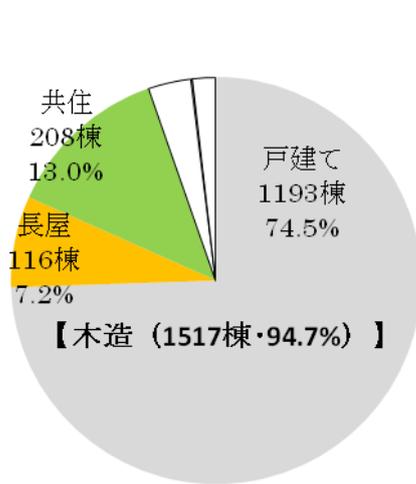
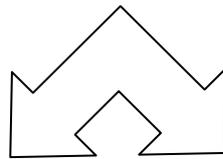
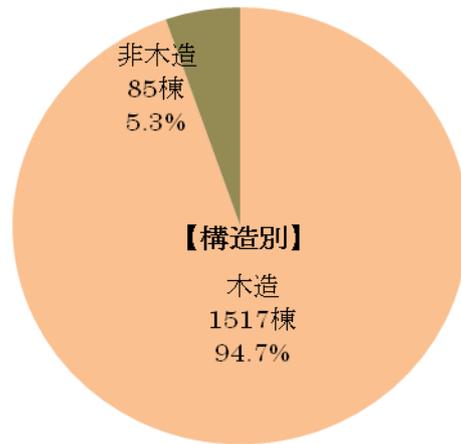
■形式別（全 1602 棟）

- 戸建て住宅 1247 棟 77.8%
- 長屋 118 棟 7.4%
- 2階建て共同住宅 237 棟 14.8%

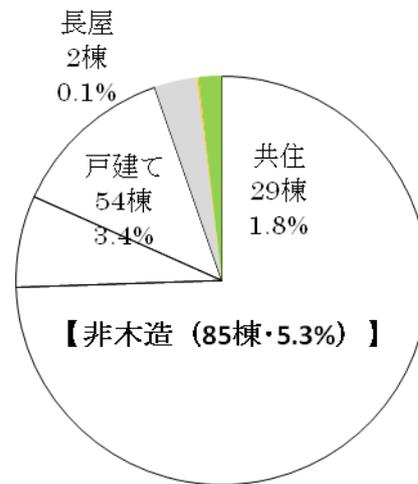


■構造別（全 1602 棟）

- 木造 1517 棟 94.7%
- 非木造 85 棟 5.3%



【構造別・木造】

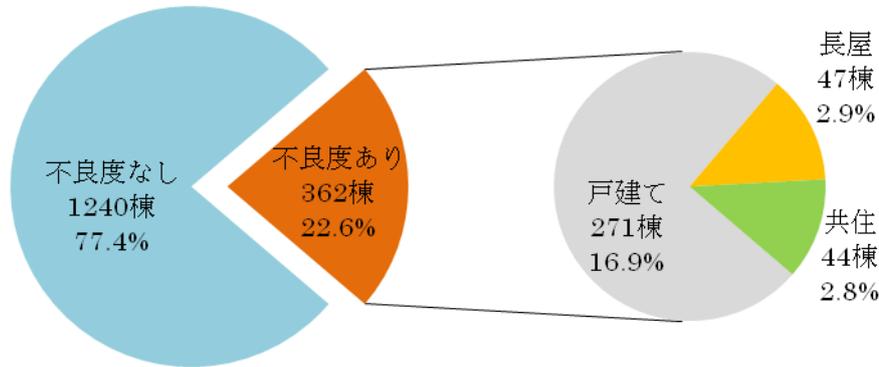


【構造別・非木造】

※パーセンテージ表示は、全 1602 棟に対する割合

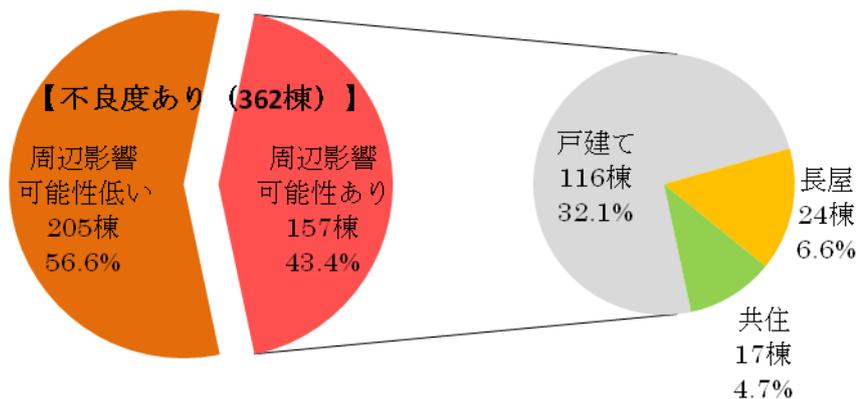
■老朽度別（A／全 1602 棟）

- 建築物に何らかの不具合が確認できたもの
（不良度判定に点数がついたもの）
362 棟 22.6%



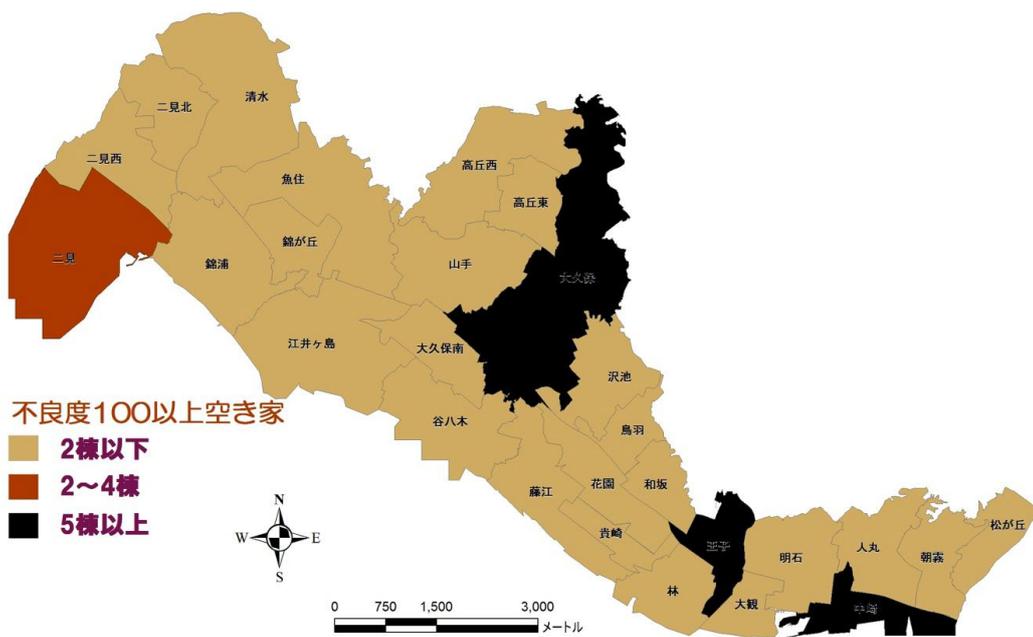
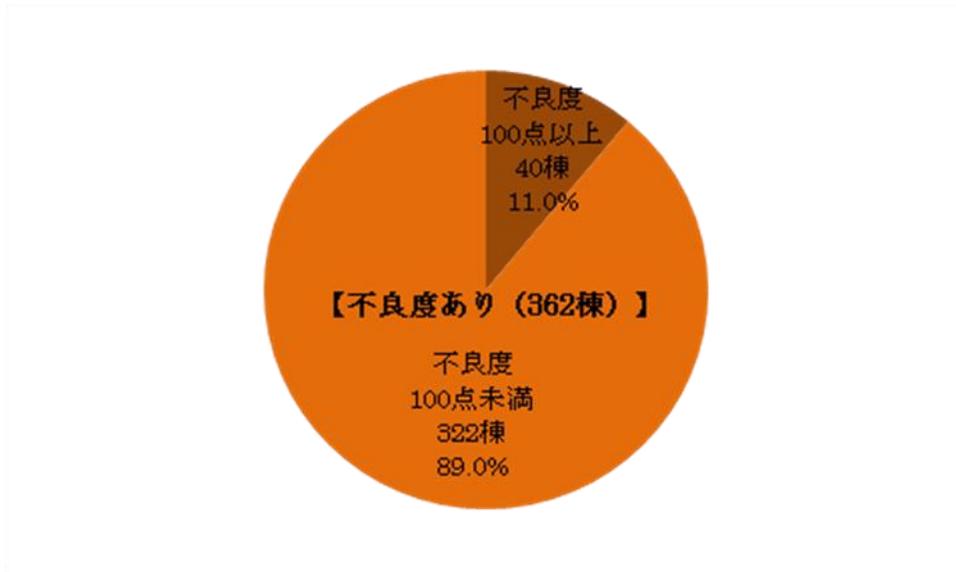
※パーセンテージ表示は、全 1602 棟に対する割合

- 道路（通学路）や近隣住宅等と近接し、倒壊や建築部材の剥落等が発生した場合、周辺に対し影響を及ぼす可能性のある建築物
157 棟 9.8%
（不良度判定に点数がついた 362 棟の 43.4%にあたる）

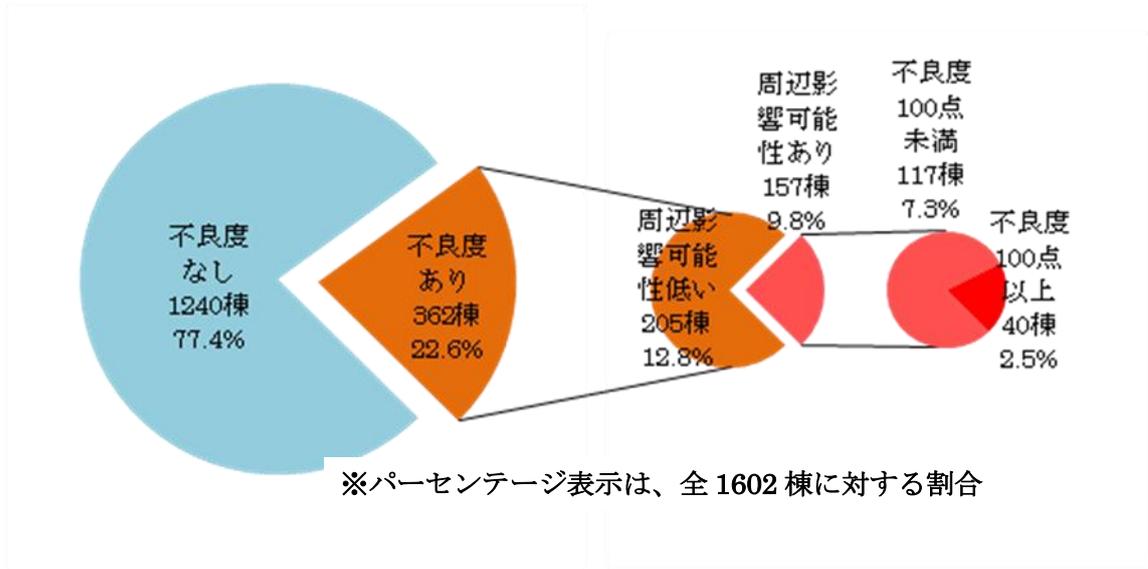


※パーセンテージ表示は、不良度あり（362 棟）に対する割合

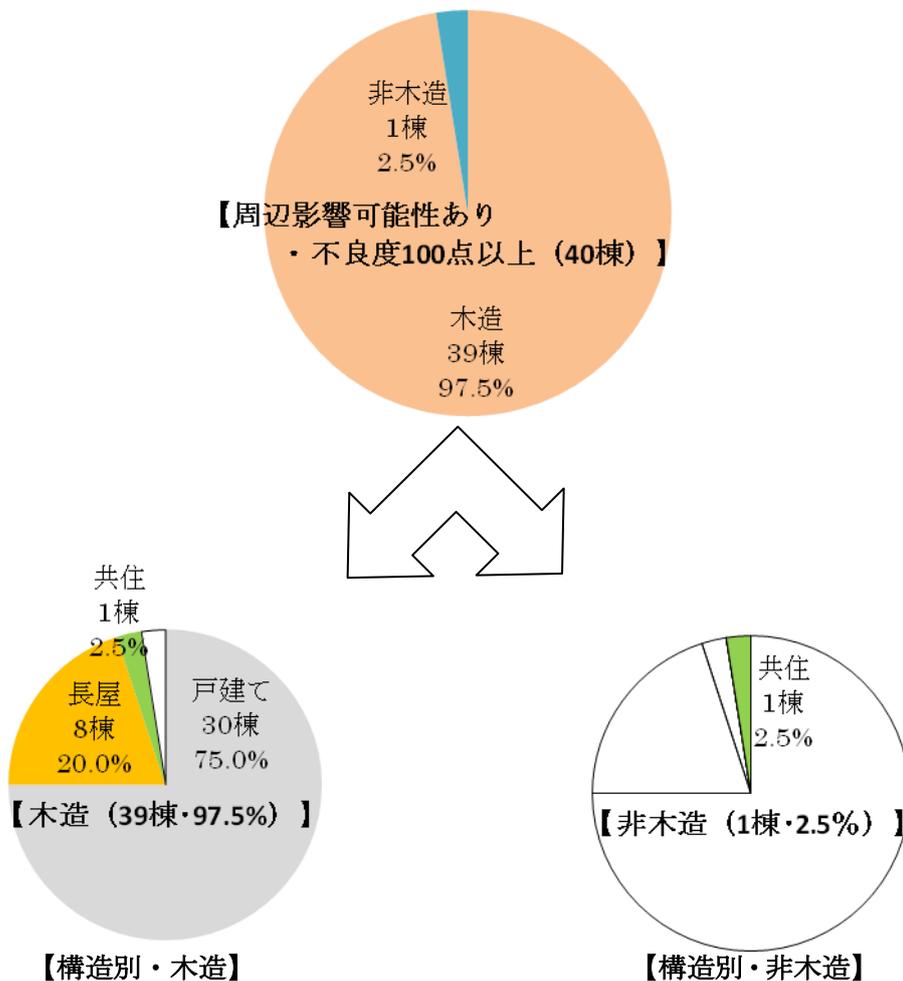
- 不良度判定 100 点以上 40 棟 2.5%
(不良度判定に点数がついた 362 棟の 11.0%にあたる)



- 空き家の老朽化の割合



明石市内の空き家が 1602 棟のうち、不良度判定により点数がついたものが、362 棟。
 362 棟のうち、道路（通学路）や近隣住宅等と近接し、倒壊や建築部材の剥落等が発生した場合、周辺に対し影響を及ぼす可能性のあるものが、157 棟
 157 棟のうち、不良度判定によって 100 点以上のものが、40 棟



※パーセンテージ表示は、周辺への影響の可能性があり・不良度 100 点以上 (40 棟) に対する割合