

令和5年度 第1回 三木市空家等対策協議会 次第

日 時：令和5年10月23日（月）
13時30分～
場 所：市役所4階 特別会議室

1 開 会

2 報告事項

(1) 特定空家等について

ア 認定・解体等の状況について

イ 危険度が増加した特定空家等について

(2) 空き家等実態調査の結果（速報値）について

ア 調査対象件数及び調査結果

イ 前回調査結果との比較

ウ 前回調査した空家等の経年変化について

エ 不良度判定Dランク空家等の状況確認について

3 協議事項

空き家所有者等を対象とした意向調査の設問内容について

4 閉 会

令和5年度 第1回 三木市空家等対策協議会 会議資料

令和5年10月23日

報告事項(1) 特定空家等について

ア 認定・解体等の状況について

令和5年10月23日時点において、市内の空家等 **112棟**が特定空家等に認定されています。
そのうち、半数の **56棟**が解体されています。

認定済特定空家等の状況（単位：棟）

| 認定済 特定空家数 | | | | | | | |
|-----------|------|-------------|------------|-----|-----|-----|-----|
| 112 | | | | | | | |
| 解体済 | | | 未解体 | | | | |
| 56 | | | 56 | | | | |
| 補助活用 | 自主解体 | 道路管理者 対応 | 指導済 | | 未指導 | | |
| 45 | 10 | 1 | 37（うち勧告済6） | | 19 | | |
| | | | 意向調査結果 | | 状況 | | |
| | | | 検討中 | 未回答 | その他 | 調査中 | 不確知 |
| | | | 21 | 13 | 3 | 18 | 1 |

イ 危険度が増加した特定空家等について

令和5年9月、特定空家等の屋根が崩落しました。

ただちに助言指導及び所有者訪問を行いました。措置期限を過ぎても改善が見られない場合は、今後の対応について、特定空家部会に審議を諮ることとします。

報告事項(2) 空き家等実態調査の結果について (速報値)

ア 調査対象件数及び調査結果

令和5年9月30日をもって、空き家等実態調査の現地調査が完了しました。

前回(平成30年)調査結果や水道の閉栓情報等により抽出した家屋**2,527件**を対象に現地調査を実施した結果、**1,730件**の家屋を使用実態がないと思われる空家等と推定しています。

※ 今回の調査結果は速報値のため、確定までに数値が増減する場合があります。

令和5年度実態調査 前回調査との増減比較 (単位: 件)

| | H30 調査 | R5 調査 | 増減 |
|--------|--------|--------------|-----|
| 調査対象件数 | 2,303 | 2,527 | 224 |
| 空家等の総数 | 1,467 | 1,730 | 263 |

前回調査においては**1,467件**を空家等と推定していましたが、解体等によって対象件数が減少したことにより、今回調査においては**956件**を継続して調査対象としています。(↘511件)

また、今回調査における空家等**1,730件**のうち、前回調査から継続して推定された空家等は**646件**、前回調査以降、新規に発生したと思われる空家等は**1,084件**となっています。

令和5年度実態調査 調査対象件数及び調査結果 (単位: 件)

| 調査 件数 | 合計 | | | | | |
|----------|-------------|-----|-----|--------------|--------------------------------------|-----|
| | 2,527 | | | | | |
| 調査 可否 | 前回は対象となった家屋 | | | 新規対象家屋 | | |
| | | 956 | | | 1,571 (閉栓情報等 1,504、市情報 38、その他 29) | |
| 調査 可否 | 可 | 不可 | 対象外 | 可 | 不可 | 対象外 |
| | 934 | 10 | 12 | 1,535 | 16 | 20 |
| 対象 有無 | 有 | 無 | | 有 | 無 | |
| | 900 | 34 | | 1,498 | 37 | |
| 使用 実態 | 無 | 有 | | 無 | 有 | |
| | 646 | 254 | | 1,084 | 414 | |

↓ ↓

1,730件(646 + 1,084)を空家等と推定

※ 不可 …接近困難など外観目視できないもの。

※ 対象外…物置、車庫など家屋でなかったもの。

令和5年度実態調査 不良度判定ランク別件数（単位：件）

| 不良度 ランク | R5 件数 | 割合 | 判定内容 |
|------------|--------------|-------|-----------------------------|
| A | 447 | 25.9% | 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能 |
| B | 789 | 45.6% | 管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能 |
| C | 367 | 21.2% | 倒壊の危険性はないが、現況のままの利用は困難 |
| D | 127 | 7.3% | 倒壊の危険性があるなど、現況のままの利用は不可能 |
| | 1,730 | | |

令和5年度実態調査 利活用判定ランク別件数（単位：件）

| 利活用 ランク | R5 件数 | 割合 | 判定内容 |
|------------|--------------|-------|--------------|
| A | 778 | 45.0% | 売却・賃貸が容易 |
| B | 573 | 33.1% | 売却・賃貸の期待性あり |
| C | 260 | 15.0% | 売却・賃貸の期待性が低い |
| D | 119 | 6.9% | 売却・賃貸が困難 |
| | 1,730 | | |

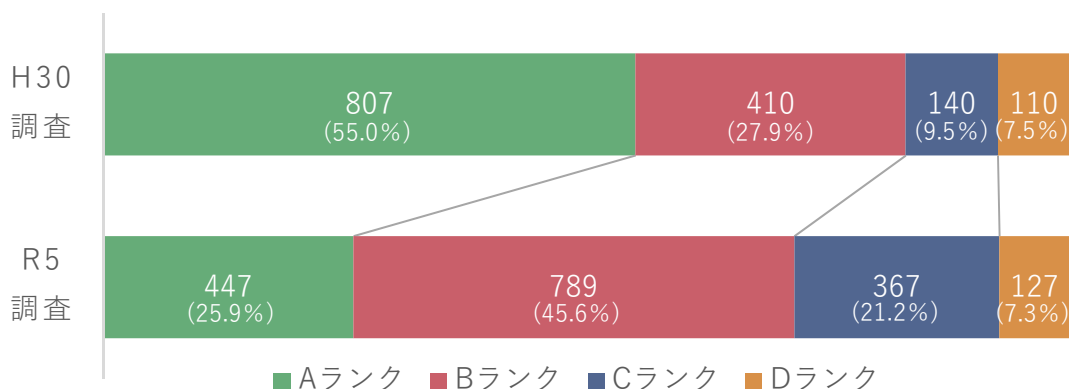
イ 前回調査結果との比較

平成 30 年の調査結果と比較すると、空家等と推定される家屋が **263 件**増加しています。

また、不良度判定 A ランクの件数は減少していますが、B・C ランクの割合が増加していることから、経年劣化等によって不良度が増加しているといえます。

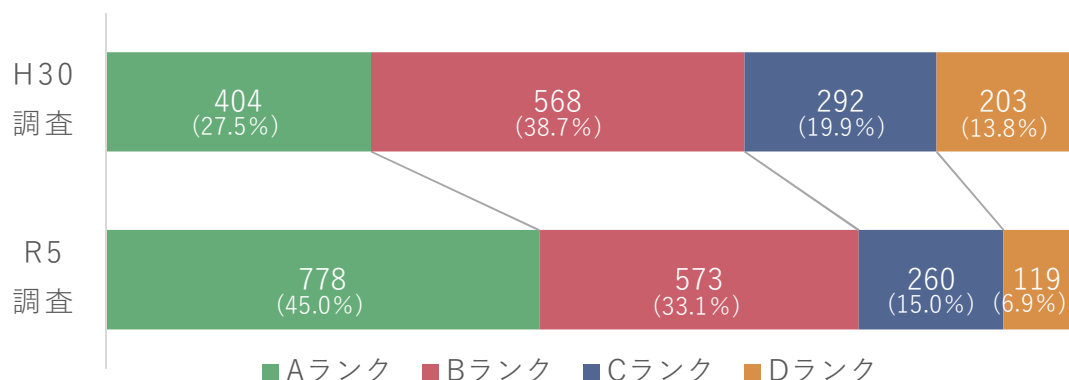
令和 5 年度実態調査 不良度判定ランク 前回調査結果との比較（単位：件）

| 不良度 ランク | H30 調査件数 | 割合 | R5 調査件数 | 割合 | 増減 |
|------------|-------------|-------|------------|--------------|------------|
| A | 807 | 55.0% | 447 | 25.9% | △360 |
| B | 410 | 27.9% | 789 | 45.6% | 379 |
| C | 140 | 9.5% | 367 | 21.2% | 227 |
| D | 110 | 7.5% | 127 | 7.3% | 17 |
| 合計 | 1,467 | | 1,730 | | 263 |



令和 5 年度実態調査 利活用判定ランク 前回調査結果との比較（単位：件）

| 利活用 ランク | H30 調査結果 | 割合 | R5 調査結果 | 割合 | 増減 |
|------------|-------------|-------|------------|--------------|------------|
| A | 404 | 27.5% | 778 | 45.0% | 374 |
| B | 568 | 38.7% | 573 | 33.1% | 5 |
| C | 292 | 19.9% | 260 | 15.0% | △32 |
| D | 203 | 13.8% | 119 | 6.9% | △84 |
| 合計 | 1,467 | | 1,730 | | 263 |



ウ 前回調査した空家等の経年変化について

前回調査結果に基づき、今回も継続して調査対象となった家屋 **956 件**のうち、**646 件**が引き続き空家等と推定されています。

そのうち、不良度が改善された空家等が **65 件（緑色合計）** 見られる一方で、**337 件（赤色合計）** の空家等の不良度が悪化しています。

なお、継続して対象となった家屋 **956 件**のうち、**254 件（黄色）** が改修・リフォーム等によって空家等ではなくなり、「使用実態あり」と判断されています。

令和 5 年度実態調査 空家等の経年変化（単位：件）

| H30 | 不良度ランク | A | B | C | D | 調査不可 | 合計 |
|-----|--------|-----|-----|----|----|------|------------|
| | 件数 | 547 | 272 | 75 | 40 | 22 | 956 |

| R5 | 調査対象 | 空家と推定 | A | B | C | D | 調査不可 | 合計 | 646 |
|----|------|--------|-----|-----|----|----|------|------------|-----|
| | | | 110 | 31 | 5 | 0 | 3 | 149 | |
| | | | 175 | 86 | 13 | 3 | 8 | 285 | |
| | | | 59 | 52 | 21 | 13 | 1 | 146 | |
| | | | 12 | 21 | 18 | 15 | 0 | 66 | |
| | | 使用実態あり | 169 | 62 | 12 | 4 | 7 | 254 | 310 |
| | | 調査物件なし | 14 | 12 | 4 | 4 | 0 | 34 | |
| | | 調査不可 | 3 | 1 | 2 | 1 | 3 | 10 | |
| | | 対象外 | 5 | 7 | 0 | 0 | 0 | 12 | |
| | | 合計 | 547 | 272 | 75 | 40 | 22 | 956 | |

エ 不良度判定 D ランク空家等の状況確認について

令和 5 年度の空き家等実態調査において、不良度判定が D ランクの空家等 **127 件**について、職員による状況確認を行います。（年度内に実施）

特に倒壊等の危険性が高いと思われる空家等については、職員及び専門家による不良度判定調査を行い、特定空家部会にて特定空家等への認定を諮ります。

空家所有者等への意向調査の概要

1 概要

空き家等実態調査にて把握した「空家等と推定される物件」の所有者等を対象として意向調査（アンケート）を実施

2 調査対象

「空家等と推定される物件」1,730件のうち、所有者等が特定された物件

3 調査時期

令和5年12月（予定）

4 実施方法

アンケート調査票の郵送により実施
※WEB回答も可能とする

5 設問内容

別案のとおり

【参考】前回の調査概要

実施時期：平成30年11月

実施方法：郵送

空家等と推定された物件：1,467件

所有者が特定された物件：943件（特定率64%）

アンケート発送件数：943件

アンケート回答件数：355件（回答率38%）

建物等ご利用実態アンケート票

これから あなた または 関係者が所有している建物についてお尋ねします。

三木市 【住所を差し込み】

※原則、建物等の名義人ご本人による回答をお願いします。

ご本人が回答できない、又は困難である場合は、ご家族等の関係者による回答をお願いします。

所有者等について

問1 上記建物について、最もよく当てはまるものを一つご回答ください。

- | | | |
|----------------------|---|-------|
| 1 自身が所有している（共有を含む） | } | ⇒問2へ |
| 2 関係者（家族・親族等）が所有している | | |
| 3 借地人が建てたものである | | |
| 4 遺産分割中で確定していない | | |
| 5 最近、譲渡・売却した | } | ⇒終了です |
| 6 ところあたりがない | | |

上記問1で「5」「6」を選択された方はこの設問で終了です。

問2 問1で「1」～「4」と答えられた方へ。

記入者と建物等の名義人との続柄・おおよその年齢をご回答ください。

なお、「4 遺産分割中…」と答えられた方は代表の方がご回答ください。

<土地>

- 続柄： 1 本人（共有含む） 2 親族（a 子ども b 兄弟姉妹 c 両親）
3 その他（ ）
- 年齢： a 29歳以下 b 30歳～44歳 c 45歳～59歳
d 60歳～74歳 e 75歳以上

<建物>

- 続柄： 1 本人（共有含む） 2 親族（a 子供 b 兄弟姉妹 c 両親）
3 その他（ ）
- 年齢： a 29歳以下 b 30歳～44歳 c 45歳～59歳
d 60歳～74歳 e 75歳以上

問3 本アンケートの送付先と現住所が異なる場合には、差し支えなければ、現住所をご回答ください。

- 1 アンケート送付先と現住所は同じ
- 2 アンケート送付先と現住所が異なる

○ 現住所（アンケート送付先と現住所が異なる場合のみご記入ください）

| | |
|-----|---|
| 現住所 | 〒 |
|-----|---|

建物の使用状況について

問4 建物のおおよその建築年をご回答ください。

- 1 明治・大正 以前
- 2 昭和元年～昭和20年
- 3 昭和21年～昭和40年
- 4 昭和41年～昭和55年
- 5 昭和56年～平成10年
- 6 平成11年以降
- 7 不明

問5 建物の改修履歴についてご回答ください。

- 1 過去に大規模な改修を行ったことがある（下記に記入又は選択）

○ 時期： 約（ ）年前頃

○ 改修箇所： 下記から選択（複数選択可）

- | | | |
|--------|----------|-------|
| a 外壁 | b 屋根 | c 内装 |
| d 台所 | e お風呂 | f トイレ |
| g 耐震改修 | h バリアフリー | |
| i その他（ | | ） |

- 2 大規模な改修は特にしていない
- 3 わからない

問6 対象建物の使用状況について、最も当てはまるものを1つご回答ください。

- 1 住んでいる
- 2 別荘・セカンドハウスである
- 3 事業用の建物である
- 4 取り壊しが決定している・取り壊し済み
- 5 物置等として使用している
- 6 使用していない（空き家である）
- 7 その他（ ）

○ 主な用途をご回答ください

- a 店舗
- b 事務所
- c 工場・作業所
- d 業務用倉庫
- e その他（ ）

上記問6で「1」「2」「3」を選択された方はこの設問で終了です。

空き家になった経緯・きっかけ等について

問7 現在の状況が継続している期間を1つご回答ください。

- 1 1年未満
- 2 1～3年未満
- 3 3～5年未満
- 4 5～7年未満
- 5 7～10年未満
- 6 10年以上
- 7 不明

問8 現在の状況に至ったきっかけをご回答ください（複数選択可）

- 1 相続
- 2 買い換え
- 3 別荘として購入した
- 4 借り主がいなくなった
- 5 転勤
- 6 施設への入居、または入院
- 7 親族と同居するための転居
- 8 その他（ ）

問9 現在の状況が継続している理由をご回答ください（複数選択可）

- 1 自分が使いたいから・使う予定があるから
- 2 関係者に使って欲しいから・使う予定があるから
- 3 売りたい・貸したいと思っているから（準備中や依頼済を含む）
- 4 売ろう・貸そうとしたがうまくいかなかったから
- 5 思い入れのある家をそのままにしておきたい
- 6 建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから
- 7 相続手続き中
- 8 解体したいができないから（※）
- 9 特に理由はなく、なんとなく
- 10 その他（）

※「8. 解体したいができない」と答えられた方へ。
何か理由があれば、下記にご記入をお願いします。

建物の管理について

問10 建物の管理状態をご回答ください。（複数選択可）

○ 管理している方を教えてください

- 1 自分
- 2 親族
- 3 近隣住民
- 4 不動産業者
- 5 管理専門業者
- 6 その他（ ）

○ 管理の頻度を教えてください

- | | | |
|----------------|---|-------|
| a ほぼ毎週、またはそれ以上 | } | ⇒問12へ |
| b ほぼ毎月 | | |
| c 年に数回 | } | ⇒問11へ |
| d ほとんどしていない | | |
| e その他（ ） | | ⇒問12へ |

問11 問10の「管理の頻度」で「d ほとんどしていない」と答えられた方へ。

その理由をご回答ください。（複数選択可）

- 1 管理の手間をかけたくない
- 2 管理にお金をかけたくない
- 3 どうしたらいいかわからない
- 4 その他（ ）

問12 維持管理についてお困りの事はありますか。（複数選択可）

- 1 手間がかかりすぎる
- 2 お金がかかりすぎる
- 3 遠くに住んでいるので大変
- 4 年齢的に辛い
- 5 体力的に辛い
- 6 頼む相手がいない
- 7 相談する相手がいない
- 8 どうしたらいいかわからない
- 9 その他（ ）

建物の今後の活用等について

問13 この建物をどのように活用したいですか。（複数選択可）

- 1 売りたい （希望価格： あり ・ なし ）
- 2 貸したい （希望賃料： あり ・ なし ）
- 3 寄付したい （どなた・どこに寄附したいですか： ）
- 4 売る、貸す、寄付のいずれもしたくない ⇒問15へ

問14 問13で「1 売りたい」または「2 貸したい」と回答した方へ。

活用するためにリフォームが必要となった場合は、どのようにお考えですか。

- 1 自費でリフォームしても良い
- 2 リフォームはしたくない
- 3 購入する人、住む人がリフォームするなら良い
- 4 その他（ ）

問15 問13で、「4 売る、貸す、寄付のいずれもしたくない」と回答した方へ。

その理由をご回答ください。（複数選択可）

- 1 将来使うから
- 2 取り壊す予定である
- 3 思い入れがあるから
- 4 仏壇などの荷物が残っているから
- 5 希望はあるが、何から始めたらいいかわからないから
- 6 希望の価格で売却又は賃貸できると思わないから
- 7 多額のリフォーム費用がかかるから
- 8 条件が整えば、売ること貸すことを考えたいから
- 9 その他（ ）

- 時期をご回答
ください
- a 今年
 - b 来年
 - c 約（ ）年後
 - d 時期未定

問16 本市は「三木市空き家バンク」制度を創設していますが、利用したいですか。

(1つご回答ください)

- 1 ぜひ利用したい ⇒問17へ
- 2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい ⇒問17へ
- 3 利用する気はない

(理由: _____)

空き家バンクとは

空家を売りたい・貸したいという方々と、買いたい・借りたいという方々との橋渡しを市が行う制度。

問17 問16で、「1 ぜひ利用したい」又は「2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい」と回答した方で、市から「制度のご案内」や「利用に関するご連絡」を差し上げてよいという方は、ご連絡先をご回答ください。

- 1 このアンケート票が届いた住所と同じ
- 2 問3「現住所」と同じ
- 3 その他（ご連絡先を可能な範囲でご記入ください）

○ ご連絡先

| | |
|------|---|
| 住所 | 〒 |
| 電話番号 | |
| 氏名 | |

【自由意見】

(建物の利用や維持管理についての疑問や要望、その他自由なご意見をご記入ください。)

質問は以上となります。
ご協力ありがとうございました。