

# 業 務 報 告 書

令和6年3月

三木市空き家等実態調査業務委託

# [ 目 次 ]

I.	調査の基本的事項.....	1
1.	調査目的 .....	1
2.	調査対象 .....	1
3.	調査区域 .....	1
4.	調査期間 .....	1
5.	調査方法 .....	1
II.	調査結果.....	2
1.	現地調査のための事前調査・準備 .....	2
2.	空き家等現地調査 .....	3
3.	不良度判定及び利活用可能性の判定 .....	5
4.	空き家等データベースの作成 .....	8
5.	所有者意向調査 .....	11
6.	現地調査結果等の分析 .....	12
7.	業務報告書の作成 .....	14
<	付 属 資 料 >	
1.	現地調査票	
2.	現地調査集計結果	
3.	不良度判定表・利活用可能性判定表	
4.	意向調査アンケート票	
5.	意向調査集計結果	

# I. 調査の基本的事項

## 1. 調査目的

本業務は、三木市空家等対策計画見直しの基礎資料とするため、外観調査及び所有者調査等を通して、三木市内における空き家等の全体数量及び実態を把握するものである。

## 2. 調査対象

三木市内に所在する空き家等の建築物（賃貸用・売却用等の住宅を除く）を調査対象とする。ただし、共同住宅については、全ての住戸に居住者が存在しない場合を空き家等とみなし、調査対象に含めるものとする。

## 3. 調査区域

三木市内全域

## 4. 調査期間

令和5年6月23日～令和6年3月31日

## 5. 調査方法

本調査にあたっては、以下の処理手順により調査を行った。

### 【本調査の処理手順】

- ① 現地調査のための事前調査・準備
- ② 空き家等現地調査
- ③ 不良度判定及び利活用可能性の判定
- ④ 空き家等データベースの作成
- ⑤ 所有者意向調査
- ⑥ 現地調査結果等の分析
- ⑦ 業務報告書の作成

## II. 調査結果

### 1. 現地調査のための事前調査・準備

#### (1) 計画準備及び資料収集整理

業務の実施に際し、工程・業務内容・作業体制を明記した業務実施計画書を作成のうえ、三木市より貸与された資料及び業務遂行のために必要となる資料を収集し、整理した。

#### (2) 空き家候補の抽出

空き家に関する下記情報を照合させ、現地調査前の事前準備として空き家候補リストを作成した。

- ① 前回調査時の空き家データ
- ② 三木市所有の情報
- ③ 水道閉栓に関する情報等

#### (3) 空き家等の判定基準の策定

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」（以下「手引き」という）における空き家の判定基準例、株式会社ゼンリンが過去に実施した他自治体の空き家現地調査実績及び住宅地図更新調査時に収集している空き家の判断情報に基づき、調査対象物件が空き家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおり策定した。

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、取り外されている
- ④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ 窓ガラスが割れたままである、カーテンがない等
- ⑥ 門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

#### (4) 空き家等地図（調査基図）の作成

空き家候補の相対位置を把握するため、建築物形状、番地、居住者・事業所名称等が記載された住宅地図等に、空き家候補の建築物の位置を落とし込み、管理番号を記入した空き家等地図（調査基図）を作成した。

#### (5) 空き家等地図（調査基図）の作成

空き家候補の相対位置を把握するため、建築物形状、番地、居住者・事業所名称等が記載された住宅地図等に、空き家候補の建築物の位置を落とし込み、管理番号を記入した空き家等地図（調査基図）を作成した。



調査基図イメージ

## 2. 空き家等現地調査

### (1) 現地調査票の作成

#### ① 現地調査票案の作成

空き家等の判定基準、調査対象物件の建物の状態を判定する際に有用となる情報及び移住・定住を希望する移住者への売却・賃貸が可能か否かを判断する際に有用となる情報を整理し、調査項目に反映した現地調査票案を作成した。

#### ② 現地調査票の検証及び確定

下記の現地調査着手時に①で作成した現地調査票案の実効性を検証し、三木市と協議のうえ現地調査票を確定した。なお、調査で用いた現地調査票は「付属資料1. 現地調査票」のとおりである。

### (2) 現地調査の実施

下記のとおり現地調査を実施した。

調査期間：令和5年7月21日～令和5年9月30日

調査方法：空き家候補に挙げられた各調査対象物件について、株式会社ゼンリンが所有する現地調査マニュアルに基づき、調査用タブレット端末を使用し道路から目視による調査を行い、現地調査票の各項目に調査結果を入力した。なお、調査において以下のような状況の対象は調査不可とした。

1. 公道から確認できない、2. 繁茂等により進入不可、3. 公道との高低差があり確認不可、4. 調査拒否、5. その他
--

調査は原則として、調査物件ごとに外観の写真撮影を行い、不良箇所がある場合は、当該部分の写真も撮影した。なお、本調査における現地調査は、敷地外からの外観目視を前提としており、敷地内及び建物内への立入調査は実施していない。

### (3) 空き家件数及び居住実態有の件数

#### ■空き家候補の選出

三木市と協議を行い、抽出した空き家候補の中から以下の3つを選出した。

- ① 前回調査時の空き家
- ② 三木市民からの情報提供物件
- ③ 水道閉栓情報等

①前回調査時の空き家（1,071件）

前回調査件数 2,303 件のうち、調査対象物件なし 103 件を削除、「アパート・マンション」「解体済」269 件を削除、調査実態の「調査実態⇒調査終了」419 件を削除した計 1,512 件のうち、水道閉栓情報や株式会社ゼンリン所有の最新地図データ等とリンクした 1,071 件を空き家候補とした。

※前回調査で繁茂等により調査できなかった物件は調査対象とした。

②三木市民からの情報提供物件（40件）

三木市提供の空き家情報 73 件のうち、①との重複以外等の 40 件を空き家候補とした。

③ 水道閉栓情報等（1,506件）

水道閉栓情報等 2,160 件のうち、①②との重複以外等の 1,506 件を空き家候補とした。

④新規追加データ（29件）

今回の現地調査時に新たに発見した 29 件を、新規追加データとして空き家候補に追加した。

空き家に関する現地調査の結果、2,646 件の調査対象物件のうち、1,818 件を「空き家等と推定される物件」と判定した。

なお、現地調査において把握した調査物件の状況等に関する集計結果は「付属資料 2. 現地調査集計結果」のとおりである。

< 現地調査に関する調査件数 >

調査 件数	合計					
	2,646					
	前回も対象となった家屋			今回から対象となった家屋		
		1,071			1,575 (閉栓情報等 1,506、市情報 40、新規※29)	
調査 可否	可	不可※	対象外※	可	不可※	対象外※
	1,041	14	16	1,538	16	21
対象 有無	有	無※		有	無※	
	1,002	39		1,501	37	
使用 実態	無	有※		無	有※	
	731	271		1,087	414	

※調査件数 新規…現地調査時に近隣住民等から情報共有があったもの

※調査可否 不可…接近困難等、外観目視できないもの

対象外…物置や車庫等、家屋でなかったもの

※対象有無 無 …現地調査時に調査対象物件が解体済または解体中だったもの

※使用実態 有 …洗濯物や生活音があるなど、居住実態があると判断したもの

### 3. 不良度判定及び利活用可能性の判定

#### (1) 不良度判定表及び利活用可能性判定表の作成

##### ① 不良度判定表の作成

空き家等現地調査において取得した情報をもとに、物理的状況・維持管理の状況から見た各部位の損傷の度合いを「建物不良度」として点数化し、また第三者に危害を加える可能性のある事象、衛生上有害となる事象、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼす事象について整理し、環境への悪影響の度合いを「環境等不良度」として点数化し、特定空家候補の抽出を行うものである。

判定に用いた点数による不良度ランクは下記のとおりであり、詳細は「付属資料3. 不良度判定表・利活用可能性判定表」のとおりである。

##### <建物不良度>

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	0点
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1～49点
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	50～99点
D	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	100点以上

##### <環境等不良度>

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	0点
B	管理は若干行き届いていないが、簡易的な対策で利用可能	1～10点
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	11～30点
D	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難	31点以上

##### ② 利活用可能性判定表の作成

将来にわたる総合的・実効的な空家等対策計画を策定するための基礎資料として、三木市への移住・定住希望者の受け入れ先としての空き家等の利活用可能性や、売却・賃貸等を行う場合の市場性を検討するための利活用可能性判定を行うものである。

空き家対策に際しては、その実行の過程で市民・民間業者の参加が不可避であり、施策効果の程度も民間の経済活動に影響を受けることから、対象となる各空き家等について利活用可能性の概要を行政も把握しておく必要がある。

判定基準の作成にあたっては、外観目視調査で取得可能な要因に基づく立地条件について評点付けを行い、これを売却・賃貸の難易という観点からA～Dランクに分類した。この分類によって個々の空き家等について利活用可能性を把握すると同時に、三木市全域における利活用可能な空き家等の分布状況等を把握することが可能である。

判定に用いたランク及びその判定内容は下記のとおりであり、詳細は「付属資

料3. 不良度判定表・利活用可能性判定表」のとおりである。

※判定に際し、建物の不良度については評価対象外とし、利活用に向けた立地条件等の状態で判定しております。

<利活用可能性>

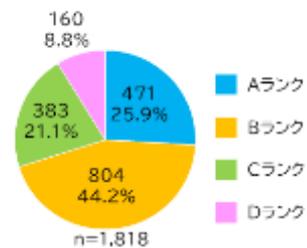
ランク	判定内容	点数
A	売却・賃貸が容易	0～39点
B	売却・賃貸の期待性あり	40～99点
C	売却・賃貸の期待性が低い	100～149点
D	売却・賃貸が困難	150点以上

(2) 不良度判定及び利活用可能性の判定

現地調査により「空き家等と推定される物件」について、現地調査の結果を上記で作成した「不良度判定表」及び「利活用可能性判定表」を使用し、①建物不良度判定、②環境等不良度判定、③利活用可能性判定、及び①と②の判定結果を比較し、低いランクの不良度を採用した④不良度判定を行った。

①建物不良度判定結果

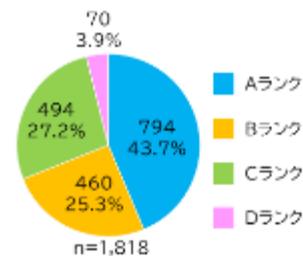
内容	件数	割合
Aランク	471	25.9%
Bランク	804	44.2%
Cランク	383	21.1%
Dランク	160	8.8%
合計	1,818	100.0%



判定の結果、特定空家等の可能性を有する「Dランク」は160件、特定空家等の可能性が低い「Aランク」は471件であった。

②環境等不良度判定結果

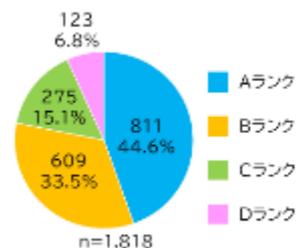
内容	件数	割合
Aランク	794	43.7%
Bランク	460	25.3%
Cランク	494	27.2%
Dランク	70	3.9%
合計	1,818	100.0%



判定の結果、特定空家等の可能性を有する「Dランク」は70件、特定空家等の可能性が低い「Aランク」は794件であった。

### ③利活用可能性判定結果

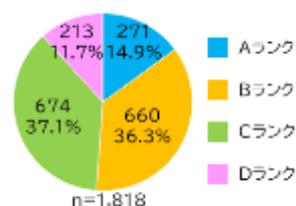
内容	件数	割合
Aランク	811	44.6%
Bランク	609	33.5%
Cランク	275	15.1%
Dランク	123	6.8%
合計	1,818	100.0%



判定の結果、利活用の可能性が最も低い「Dランク」は123件、可能性を最も有する「Aランク」は811件であった。

### ④不良度判定結果

内容	件数	割合
Aランク	271	14.9%
Bランク	660	36.3%
Cランク	674	37.1%
Dランク	213	11.7%
合計	1,818	100.0%



判定の結果、ランクが最も低い「Dランク」は213件、最も高い「Aランク」は271件であった。

### (3) 前回調査からの経年変化

前回調査時の空き家1,071件の建物について、今回の調査結果と比較し経年変化の状況を下記表にまとめる。

前回調査 建物不良度判定		令和5年度 現地調査結果							
		調査物件あり					調査 物件なし	調査 不可	対象外
		空き家の可能性が高い				使用実態 あり			
ランク	件数	A	B	C	D				
A	596	123	185	69	15	177	16	3	8
B	299	33	95	56	28	65	14	1	7
C	88	7	17	24	20	14	4	1	1
D	48	1	5	12	21	4	5	0	0
調査不可	40	8	9	2	1	11	0	9	0
合計	1,071	172	311	163	85	271	39	14	16

## 4. 空き家等データベースの作成

### (1) 空き家等データベースの作成

空き家等現地調査結果、所有者等情報等の詳細を一元管理することを目的とし、これらを取りまとめたデータベースを構築し、電子データで納品した。

### (2) 空き家等データベースの項目

上記で構築した空き家等データベースの項目は下記のとおりである。

No.	台帳項目名	No.	台帳項目名
1	調査番号	36	10.郵便受けの状況
2	緯度	37	11.電気メーターの状況
3	経度	38	12.ガスメーターの状況
4	所在地住所	39	13.プロパンガスの有無
5	大字	40	14.売り貸し看板の有無
6	字丁目	41	15.前面道路の広さ
7	街区	42	16.前面道路の傾斜
8	戸番・地番	43	17.道路と敷地の高低差
9	建物名・表札	44	18.間口の状況(接道)
10	住宅地図帳タイトル	45	19.駐車スペースの有無
11	住宅地図帳頁番号	46	20.樹木の状況
12	調査日時	47	20.樹木の写真
13	調査区分	48	21.雑草の状況
14	1.調査対象物件	49	21.雑草の写真
15	1-2.調査対象物件なしの状況撮影	50	22.ゴミの投棄、堆積の有無
16	1-2.調査対象物件なしの状況写真	51	22.ゴミの投棄、堆積の写真
17	3.調査不可の理由	52	23.臭いの有無
18	3-1.調査不可の理由-その他	53	23.臭いの発生源の写真
19	3-2.調査不可の状況撮影	54	24.害虫等の有無
20	3-2.調査不可の状況写真	55	24.害虫等の写真
21	4.使用実態	56	建物・構造物・付帯物の損傷有無
22	4-1.使用実態ありの理由	57	25.塀・柵・門の状況
23	4-2.使用実態の理由-その他	58	25.塀・柵・門の写真
24	1-3.調査対象物件(遠景)撮影	59	25-1.周囲への影響(塀・柵・門)
25	1-3.調査対象物件(遠景)写真	60	26.擁壁の状況
26	1-4.調査対象物件(近景)撮影	61	26.擁壁の写真
27	1-4.調査対象物件(近景)写真	62	26-1.周囲への影響(擁壁)
28	1-5.遠景・近景の撮影不可の理由	63	27.建物の傾き
29	5.建築物の階数	64	27.建物の傾き写真
30	6.建築物の構造	65	27-1.周囲への影響(傾き)
31	7.建築物の用途	66	28.屋根の状況
32	7-1.建築物の用途-その他	67	28.屋根の写真
33	8.建築物の建て方	68	28-1.周囲への影響(屋根)
34	8-1.長屋の総戸数	69	29.外壁の状況
35	9.表札・名札・看板	70	29.外壁の写真

No.	台帳項目名
71	29-1.周囲への影響(外壁)
72	30.戸・窓の状況
73	30.戸・窓の写真
74	30-1.周囲への影響(戸・窓)
75	31.基礎・土台の状況
76	31.基礎・土台の写真
77	31-1.周囲への影響(基礎・土台)
78	32.屋外構造物(階段・バルコニー・樋など)の状況
79	32.屋外構造物(階段・バルコニー・樋など)の写真
80	32-1.周囲への影響(屋外構造物)
81	33.屋外設備(給湯設備・看板など)の状況
82	33.屋外設備(給湯設備・看板など)の写真
83	33-1.周囲への影響(屋外設備)
84	34.その他(上記以外)の破損
85	34-1.その他(上記以外)の内容
86	34-1.その他(上記以外)の写真
87	備考
88	環境等不良度得点
89	建物不良度得点
90	立地条件等得点
91	環境等不良度ランク
92	建物不良度ランク
93	立地条件等ランク
94	不良度判定
95	地番1
96	地番2
97	地番3
98	家屋所有者名
99	家屋所有者郵便番号
100	家屋所有者住所
101	家屋送付先等名
102	家屋送付先等郵便番号
103	家屋送付先等住所
104	土地所有者名
105	土地所有者郵便番号
106	土地所有者住所
107	土地送付先等名
108	土地送付先等郵便番号
109	土地送付先等住所
110	地域名

No.	台帳項目名
111	データ種別-1.前回空家データ
112	データ種別-2.三木市提供情報
113	データ種別-3.ゼンリン空家コンテンツ
114	データ種別-4.水道閉栓
115	データ種別-5.新規追加
116	アンケート番号
117	web回答
118	アンケート不着
119	Q1 建物所有者
120	Q2 土地 続柄
121	Q2 土地 続柄 親族
122	Q2 土地 続柄 その他
123	Q2 土地 年齢
124	Q2 建物 続柄
125	Q2 建物 続柄 親族
126	Q2 建物 続柄 その他
127	Q2 建物 年齢
128	Q3 現住所
129	Q3 現住所 郵便番号
130	Q3 現住所 住所
131	Q4 建築年
132	Q5 改修履歴
133	Q5 改修時期
134	Q5 改修箇所_a外壁
135	Q5 改修箇所_b屋根
136	Q5 改修箇所_c内装
137	Q5 改修箇所_d台所
138	Q5 改修箇所_eお風呂
139	Q5 改修箇所_fトイレ
140	Q5 改修箇所_g耐震改修
141	Q5 改修箇所_hバリアフリー
142	Q5 改修箇所_iその他
143	Q5 改修箇所_その他
144	Q6 使用状況
145	Q6 事業用建物用途
146	Q6 事業用建物用途 その他
147	Q6 使用状況 その他
148	Q7 継続期間
149	Q8 きっかけ_1相続
150	Q8 きっかけ_2買い替え

No.	台帳項目名	No.	台帳項目名
151	Q8_きっかけ_3別荘として購入	191	Q12_8どうしたらいいかわからない
152	Q8_きっかけ_4借り主がいなくなった	192	Q12_9その他
153	Q8_きっかけ_5転勤	193	Q12_9その他コメント
154	Q8_きっかけ_6施設への入居、入院	194	Q13_1売りたい
155	Q8_きっかけ_7親族と同居するための転居	195	Q13_2貸したい
156	Q8_きっかけ_8その他	196	Q13_3寄付したい
157	Q8_きっかけ_8その他の理由	197	Q13_4いずれもしたくない
158	Q9_継続理由_1自分が使いたいから・使う予定がある	198	Q13_1売りたい希望価格
159	Q9_継続理由_2関係者に使って欲しいから・使う予定があるから	199	Q13_2貸したい希望賃料
160	Q9_継続理由_3売りたい・貸したいと思っているから	200	Q13_3寄付したい寄付先
161	Q9_継続理由_4売ろう・貸そうとしたがうまくいかなかったから	201	Q14_リフォーム
162	Q9_継続理由_5思い入れのある家をそのままにしておきたいから	202	Q14_リフォームその他
163	Q9_継続理由_6建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから	203	Q15_1将来使うから
164	Q9_継続理由_7相続手続き中	204	Q15_2取り壊す予定
165	Q9_継続理由_8解体したいができないから	205	Q15_3思い入れがあるから
166	Q9_継続理由_9特に理由はなく、なんとなく	206	Q15_4仏壇などの荷物が残っているから
167	Q9_継続理由_10その他	207	Q15_5何から始めていいかわからない
168	Q9_継続理由_10その他の理由	208	Q15_6希望価格で売買賃貸できると思わないから
169	Q9_解体できない理由	209	Q15_7多額のリフォーム費用がかかるから
170	Q10_管理者_1自分	210	Q15_8売ること貸すことを考えたいから
171	Q10_管理者_2親族	211	Q15_9その他
172	Q10_管理者_3近隣住民	212	Q15_9その他コメント
173	Q10_管理者_4不動産業者	213	Q15_2取り壊す時期
174	Q10_管理者_5管理専門業者	214	Q15_2取り壊す時期_何年後
175	Q10_管理者_6その他	215	Q16_空き家バンク
176	Q10_管理者_6その他コメント	216	Q16_利用する気はない理由
177	Q10_管理頻度	217	Q17_連絡先
178	Q10_管理頻度_その他	218	Q17_郵便番号
179	Q11_1管理の手間をかけたくない	219	Q17_住所
180	Q11_2管理にお金をかけたくない	220	Q17_氏名
181	Q11_3どうしたらいいかわからない	221	Q17_電話番号
182	Q11_4その他	222	自由意見
183	Q11_4その他コメント	223	三木市への連絡内容
184	Q12_1手間がかかりすぎる		
185	Q12_2お金がかかりすぎる		
186	Q12_3遠くに住んでいるので大変		
187	Q12_4年齢的に辛い		
188	Q12_5体力的に辛い		
189	Q12_6頼む相手がいない		
190	Q12_7相談する相手がいない		

## 5. 所有者意向調査

### (1) アンケート調査の実施

現地調査において把握した「空き家等と推定される物件」1,818件のうち、三木市にて所有者の所在地等を特定することができた1,652件に対し、アンケート票を郵送した。

アンケート発送件数： 1,652件

実施期間： 発送日 令和5年12月1日 締切日 同年12月25日

回収方法： a. 郵送によるアンケート票の回収  
b. スマートフォン等 web による回答

### (2) アンケート調査結果の集計

各設問の回答状況等は「付属資料5. 意向調査集計結果」のとおりである。

### (3) アンケート回収率

意向調査の回収状況は以下のとおりである。

		件数	割合
<b>アンケート送付数</b>		<b>1,652</b>	<b>100%</b>
回答あり	郵送	677	41.0%
	Web	158	9.6%
<b>回答あり</b>	<b>合計</b>	<b>835</b>	<b>50.5%</b>
回答なし	不着	69	4.2%
	未回答	748	45.3%
<b>回答なし</b>	<b>合計</b>	<b>817</b>	<b>49.5%</b>

## 6. 現地調査結果等の分析

以下では、建物不良度C・Dランクの空き家を「老朽空き家」とし分析を行った。

### (1) 空き家・老朽空き家の分布状況

#### ① 地域別・用途別の空き家・老朽空き家数

- 空き家数は市全体で1,818件あり、用途別でみると、「専用住宅（一戸建・集合住宅）」が1,353件（74.4%）で最も多く、次に「工場・倉庫」が168件（9.2%）、「兼用住宅」が143件（7.9%）となっている。「専用住宅」を地域別にみると、「三木地域」が485件で最も多く、次に「吉川地域」が183件、「自由が丘地域」が176件となっている。
- 老朽空き家数は市全体で543件であり、用途別でみると、「専用住宅（一戸建・集合住宅）」が420件（77.3%）で最も多く、地域別では「三木地域」が181件、「自由が丘地域」が69件、「吉川地域」が68件となっている。

#### < 地域別・用途別の空き家・老朽空き家数 >

地域名	専用住宅 (一戸建・集合住宅)		兼用住宅		店舗・事務所		工場・倉庫		納屋		その他		合計	
	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽
三木	485	126	81	28	63	16	60	9	2	2	4	0	695	181
三木南	80	24	4	2	15	3	16	3	0	0	0	0	115	32
別所	117	35	5	2	10	3	25	6	0	0	3	1	160	47
志染	56	30	2	1	6	5	15	7	0	0	1	1	80	44
細川	72	35	5	1	7	0	13	3	0	0	1	1	98	40
口吉川	55	12	8	2	6	1	12	3	0	0	0	0	81	18
緑が丘	120	37	11	2	5	0	3	1	0	0	0	0	139	40
自由が丘	176	65	8	2	5	1	4	1	0	0	0	0	193	69
青山	9	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4
吉川	183	52	19	6	20	3	20	6	2	1	4	0	248	68
合計	1,353	420	143	46	137	32	168	39	4	3	13	3	1,818	543
割合	74.4%	77.3%	7.9%	8.5%	7.5%	5.9%	9.2%	7.2%	0.2%	0.6%	0.7%	0.6%	100.0%	100.0%

#### ② 地域別・階数別の空き家・老朽空き家数

- 空き家数を階数別にみると、「2階建て」が1,164件（64.0%）で最も多く、次に「平屋建て」が637件（35.0%）、「3階建て」が14件（0.8%）となっている。「2階建て」を地域別にみると、「三木地域」が435件で最も多く、「自由が丘地域」が175件、「吉川地域」が153件となっている。
- 老朽空き家数を階数別にみると、「2階建て」が358件（65.9%）で最も多く、次に「平屋建て」が181件（33.3%）、「3階建て」が3件（0.6%）となっている。

＜ 地域別・階数別の空き家・老朽空き家数 ＞

地域名	平屋建て		2階建て		3階建て		4階建て以上		合計	
	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽
三木	250	67	435	113	8	0	2	1	695	181
三木南	46	9	69	23	0	0	0	0	115	32
別所	80	25	79	21	1	1	0	0	160	47
志染	30	15	50	29	0	0	0	0	80	44
細川	47	17	49	22	1	1	1	0	98	40
口吉川	37	2	43	16	1	0	0	0	81	18
緑が丘	37	15	102	25	0	0	0	0	139	40
自由が丘	17	3	175	66	1	0	0	0	193	69
青山	0	0	9	4	0	0	0	0	9	4
吉川	93	28	153	39	2	1	0	0	248	68
合計	637	181	1,164	358	14	3	3	1	1,818	543
割合	35.0%	33.3%	64.0%	65.9%	0.8%	0.6%	0.2%	0.2%	100.0%	100.0%

③ 地域別・建物不良度別の空き家・老朽空き家数

- 空き家数を建物不良度別にみると、「ランクB」が804件（44.2%）で最も多く、次に「ランクA」が471件（25.9%）、「ランクC」が383件（21.1%）となっている。「ランクB」を地域別にみると、「三木地域」が325件で最も多く、次に「吉川地域」が105件、「自由が丘地域」が83件となっている。
- 老朽空き家数は、「ランクC」が383件（70.5%）で最も多く、次に「ランクD」が160件（29.5%）となっている。

＜ 地域別・建物不良度別の空き家・老朽空き家数 ＞

地域名	建物不良度 ランクA		建物不良度 ランクB		建物不良度 ランクC		建物不良度 ランクD		合計	
	空き家	-	空き家	-	空き家	老朽	空き家	老朽	空き家	老朽
三木	189		325		116	116	65	65	695	181
三木南	41		42		22	22	10	10	115	32
別所	50		63		31	31	16	16	160	47
志染	7		29		29	29	15	15	80	44
細川	15		43		31	31	9	9	98	40
口吉川	22		41		10	10	8	8	81	18
緑が丘	28		71		38	38	2	2	139	40
自由が丘	41		83		64	64	5	5	193	69
青山	3		2		3	3	1	1	9	4
吉川	75		105		39	39	29	29	248	68
合計	471		804		383	383	160	160	1,818	543
割合	25.9%		44.2%		21.1%	70.5%	8.8%	29.5%	100.0%	100.0%

(2) 地域別の空き家・老朽空き家の分布状況

- 空き家数を地域別にみると、「三木地域」が695件（38.2%）で最も多く、次に「吉川地域」が248件（13.6%）、「自由が丘地域」が193件（10.6%）となっている。
- 老朽空き家数を地域別にみると、「三木地域」が181件（33.3%）で最も多く、次に「自由が丘地域」が69件（12.7%）、「吉川地域」が68件（12.5%）となっている。

< 地域別の空き家・老朽空き家数 >

地域名	空き家		老朽空き家	
	空き家	割合	空き家	割合
三木	695	38.2%	181	33.3%
三木南	115	6.3%	32	5.9%
別所	160	8.8%	47	8.7%
志染	80	4.4%	44	8.1%
細川	98	5.4%	40	7.4%
口吉川	81	4.5%	18	3.3%
緑が丘	139	7.6%	40	7.4%
自由が丘	193	10.6%	69	12.7%
青山	9	0.5%	4	0.7%
吉川	248	13.6%	68	12.5%
合計	1,818	100.0%	543	100.0%

(3) 地域別・車庫の有無別の空き家・老朽空き家の分布状況

- 空き家数を車庫の有無別で見ると、市全体で車庫のある空き家は 901 件（49.6%）であり、地域別にみると、「三木地域」が 232 件で最も高く、「吉川地域」で 136 件、「自由が丘地域」で 136 件となっている。
- 老朽空き家数を車庫の有無別で見ると、市全体で車庫のある老朽空き家は 254 件（46.8%）であり、地域別にみると、「自由が丘地域」が 51 件で最も高く、次に「三木地域」「吉川地域」で 40 件となっている。

< 地域別・車庫の有無別の空き家・老朽空き家率 >

地域名	空き家棟数					老朽空き家棟数				
	車庫有り	車庫無し	確認不可	車庫有り 空き家率		車庫有り	車庫無し	確認不可	車庫有り 空き家率	
三木	695	232	440	23	33.4%	181	40	135	6	22.1%
三木南	115	55	56	4	47.8%	32	12	19	1	37.5%
別所	160	84	68	8	52.5%	47	31	14	2	66.0%
志染	80	44	30	6	55.0%	44	24	17	3	54.5%
細川	98	51	30	17	52.0%	40	17	15	8	42.5%
口吉川	81	45	21	15	55.6%	18	6	7	5	33.3%
緑が丘	139	94	35	10	67.6%	40	29	9	2	72.5%
自由が丘	193	136	46	11	70.5%	69	51	17	1	73.9%
青山	9	9	0	0	100.0%	4	4	0	0	100.0%
吉川	248	151	58	39	60.9%	68	40	15	13	58.8%
合計	1,818	901	784	133	49.6%	543	254	248	41	46.8%

## 7. 業務報告書の作成

上記の調査結果を取りまとめ、業務報告書を作成した。

以上

**付属資料 1 現地調査票**

三木市空家等現地調査票

調査員氏名	
調査日付	

調査番号	
所在地	

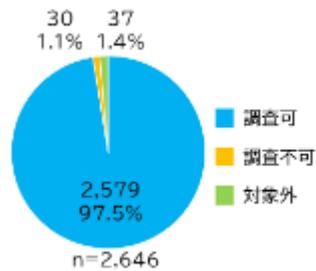
No	判定	調査項目	写真	選択肢							
1		調査対象物件		1.あり			2.なし(空き地等)⇒調査終了				
2		調査実施状況		1.可			2.不可⇒調査終了				
3		調査不可の場合:その理由		1.公道から遠い	2.繁茂等により進入不可	3.公道との高低差	4.調査拒否	5.その他			
		その他(自由記述)									
4		使用実態		1.使用実態がない可能性が高い			2.使用実態あり⇒調査終了				
		使用実態ありの理由		1.住人がいる	2.洗濯物が干してある	3.使用形跡のある車両がある	4.電気が点いている	5.ベットのがある	6.TV・水道など生活音がする	7.新築・建替え	9.その他
		その他(自由記述)									
5	外	建築物の階数		1.平屋建て		2.2階建て		3.3階建て		4.4階建て以上	
6	外	建築物の構造		1.木造				2.非木造			
7	外	建築物の用途		1.専用住宅(一戸建・集合住宅)	2.兼用住宅	3.店舗・事務所	4.工場・倉庫	5.納屋	6.その他		
		その他(自由記述)									
8	外	建築物の建て方		1.戸建て		2.長屋住宅		3.長屋を除く集合住宅			
	外	長屋の総戸数		( )戸							
9	空	表札・名札・看板		1.あり			2.なし				
10	空	郵便受けの状況		1.問題なし	2.チラシ等が散乱/破損している	3.ふさがれている	4.郵便受け自体が無い	5.確認できない			
11	空	電米メーターの状況		1.動いている		2.動いていない		3.判断できない	4.なし(撤去)/確認できない		
12	空	ガスメーター状況		1.動いている		2.動いていない		3.判断できない	4.なし(撤去)/確認できない		
13	空	プロパンガス状況		1.あり		2.なし		3.確認できない			
14	空	売り渡し看板の有無		1.あり			2.なし				
15	利	前面道路の広さ		1.軽自動車がすれ違いできる(4m以上)		2.軽自動車すれ違い出来ない(2~4m)		3.軽自動車も通行できない(2m以下)			
16	利	前面道路の傾斜		1.平坦~緩い傾斜		2.10度程度以上の急な傾斜		3.道路が階段になっている			
17	利	道路と敷地の高低差		1.同じ高さ/ほぼ同じ高さ		2.敷地の方が低い(0.3m以上低い)		3.敷地のほうが高い(1.0m以上高い)			
18	利	開口の状況(様式)		1.狭い(2m未満)		2.やや狭い(2~4m程度)		3.広い(4m以上確保)			
19	利	駐車スペースの有無		1.1台分のスペースあり	2.2台分以上のスペースあり	3.スペースなし		4.確認できない			
20	環	樹木の状況		1.問題なし		2.手入れされていない		3.敷地外まで突出している		4.確認できない	
21	環	雑草の状況		1.問題なし		2.手入れされていない		3.敷地外まで突出している		4.確認できない	
22	環	ゴミの投棄・堆積の有無		1.問題なし		2.敷地内に散乱・堆積		3.敷地外まで溢れている		4.確認できない	
23	環	臭いの有無		1.問題なし	2.弱い臭気がある(発生源不明)	3.弱い臭気がある(発生源不明)	4.強い臭気がある(発生源不明)	5.強い臭気がある(発生源不明)	6.確認できない		
24	環	害虫等の有無		1.問題なし		2.活動しているスズメバチの巣がある		3.その他害虫や害獣が発生している(備考に記入)		4.確認できない	
25	管	塀・柵・門の状況		1.問題なし	2.一部に亀裂や穴あきがある	3.大きな亀裂や穴、傾斜、崩落がある	4.塀・柵・門自体が無い		5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
26	管	塀壁の状況		1.問題なし	2.一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	3.ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが激しい	4.塀壁自体が無い		5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
27	管	建物の傾き		1.問題なし	2.一部に傾きあり	3.全体的に傾きあり		4.明らかに傾きがあり、倒壊等の恐れあり	5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
28	管	屋根材の状況		1.問題なし	2.屋根ふき材に軽微なズレ・剥離	3.屋根ふき材に激しい剥離、軒裏の垂下り	4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある		5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
29	管	外壁の状況		1.問題なし	2.仕上材に危険性は無い程度のひび・サビ	3.仕上材の一部で下地が露出	4.激しく下地が露出したり、貫通穴がある		5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
30	管	戸・窓の状況		1.問題なし	2.開いたままになっている	3.一部にひび割れや軽微な破損が見られる	4.全体的に割れが見られる、脱落により進入できる		5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
31	管	基礎・土台の状況		1.問題なし	2.一部にひび割れが見られる	3.不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	4.基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい		5.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
32	管	屋外構造物の状況		1.問題なし	2.一部に腐食・破損・傾斜がある		3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある		4.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
33	管	屋外設備の状況		1.問題なし	2.一部に腐食・破損・脱落がある		3.激しい腐食・破損・脱落、落下の危険性あり		4.確認できない		
		周囲への影響		1.周囲に影響はない			2.周囲に影響がある				
34	管	その他の破損		1.あり			2.なし		3.確認できない		
		内容(自由記述)									

<備考欄>

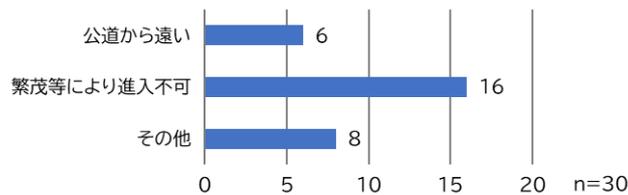
**付属資料 2 現地調査集計結果**

### 1.調査可否

内容	件数	割合
調査可	2,579	97.5%
調査不可	30	1.1%
対象外	37	1.4%
合計	2,646	100.0%

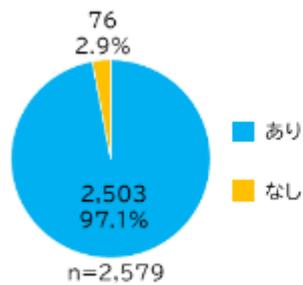


### 2.調査不可の理由



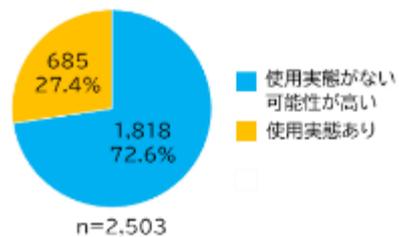
### 3. 対象物件の有無

内容	件数	割合
あり	2,503	97.1%
なし	76	2.9%
合計	2,579	100.0%

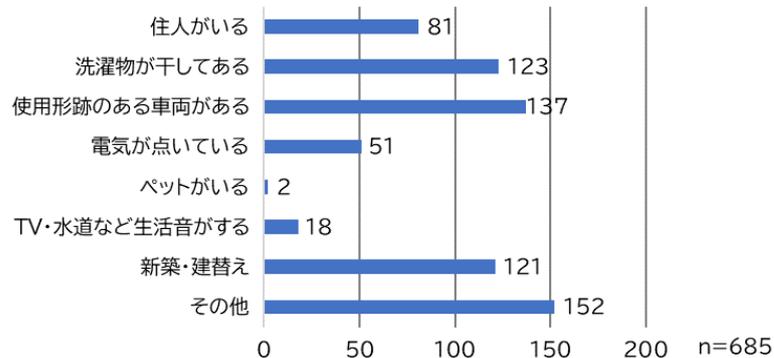


### 4.使用実態の有無

内容	件数	割合
使用実態がない可能性が高い	1,818	72.6%
使用実態あり	685	27.4%
合計	2,503	100.0%

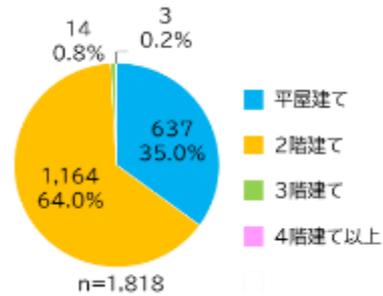


### 4-1.使用実態ありの理由



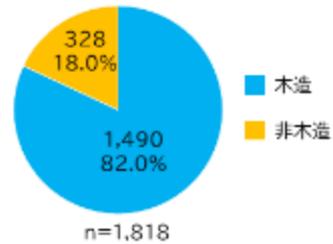
## 5. 建築物の階数

内容	件数	割合
平屋建て	637	35.0%
2階建て	1,164	64.0%
3階建て	14	0.8%
4階建て以上	3	0.2%
合計	1,818	100.0%



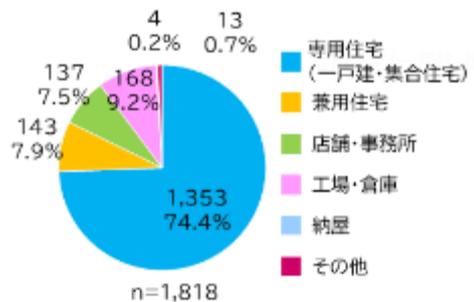
## 6. 建築物の構造

内容	件数	割合
木造	1,490	82.0%
非木造	328	18.0%
合計	1,818	100.0%



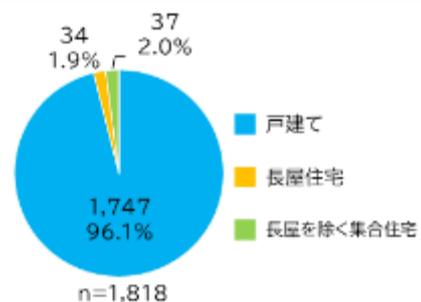
## 7. 建築物の用途

内容	件数	割合
専用住宅(一戸建・集合住宅)	1,353	74.4%
兼用住宅	143	7.9%
店舗・事務所	137	7.5%
工場・倉庫	168	9.2%
納屋	4	0.2%
その他	13	0.7%
合計	1,818	100.0%



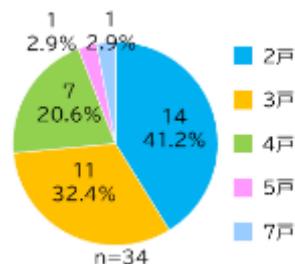
## 8. 建築物の建て方

内容	件数	割合
戸建て	1,747	96.1%
長屋住宅	34	1.9%
長屋を除く集合住宅	37	2.0%
合計	1,818	100.0%



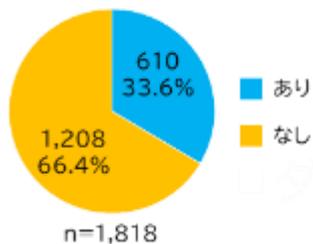
### 8-1. 長屋の総戸数

内容	件数	割合
2戸	14	41.2%
3戸	11	32.4%
4戸	7	20.6%
5戸	1	2.9%
7戸	1	2.9%
合計	34	100.0%



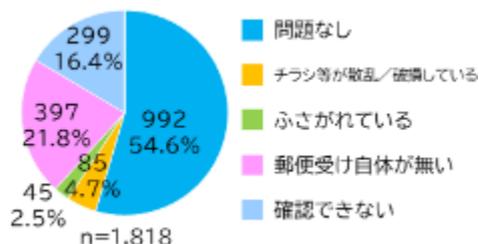
### 9.表札・名札・看板の有無

内容	件数	割合
あり	610	33.6%
なし	1,208	66.4%
合計	1,818	100.0%



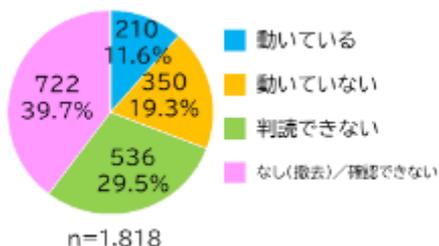
### 10.郵便受けの状況

内容	件数	割合
問題なし	992	54.6%
チラシ等が散乱/破損している	85	4.7%
ふさがれている	45	2.5%
郵便受け自体が無い	397	21.8%
確認できない	299	16.4%
合計	1,818	100.0%



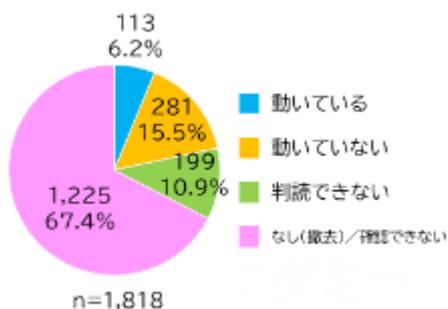
### 11.電気メーターの状況

内容	件数	割合
動いている	210	11.6%
動いていない	350	19.3%
判読できない	536	29.5%
なし(撤去)/確認できない	722	39.7%
合計	1,818	100.0%



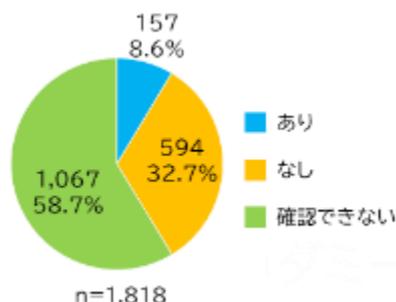
### 12.ガスメーターの状況

内容	件数	割合
動いている	113	6.2%
動いていない	281	15.5%
判読できない	199	10.9%
なし(撤去)/確認できない	1,225	67.4%
合計	1,818	100.0%



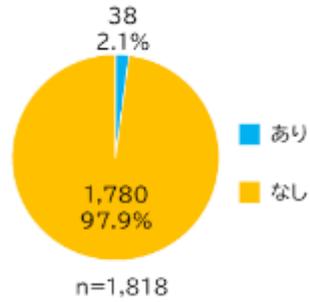
### 13.プロパンガスの有無

内容	件数	割合
あり	157	8.6%
なし	594	32.7%
確認できない	1,067	58.7%
合計	1,818	100.0%



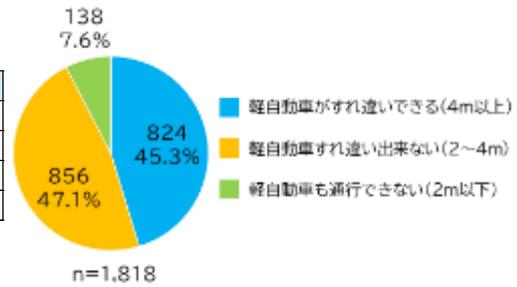
#### 14. 売り貸し看板の有無

内容	件数	割合
あり	38	2.1%
なし	1,780	97.9%
合計	1,818	100.0%



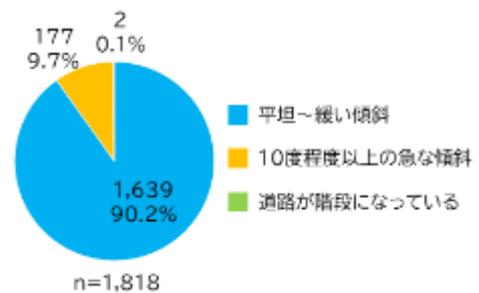
#### 15. 前面道路の広さ

内容	件数	割合
軽自動車がすれ違いできる(4m以上)	824	45.3%
軽自動車すれ違い出来ない(2~4m)	856	47.1%
軽自動車も通行できない(2m以下)	138	7.6%
合計	1,818	100.0%



#### 16. 前面道路の傾斜

内容	件数	割合
平坦～緩い傾斜	1,639	90.2%
10度程度以上の急な傾斜	177	9.7%
道路が階段になっている	2	0.1%
合計	1,818	100.0%



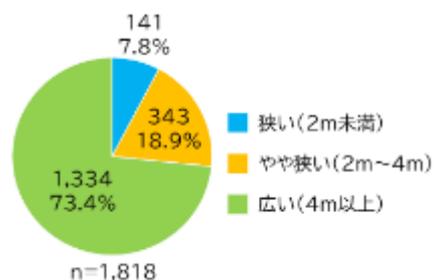
#### 17. 道路と敷地の高低差

内容	件数	割合
同じ高さ／ほぼ同じ高さ	1,356	74.6%
敷地の方が低い(0.3m以上低い)	131	7.2%
敷地のほうが高い(1.0m以上高い)	331	18.2%
合計	1,818	100.0%



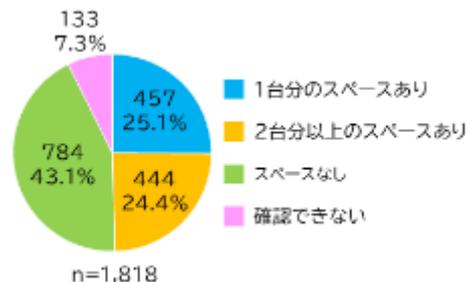
#### 18. 間口の状況(接道)

内容	件数	割合
狭い(2m未満)	141	7.8%
やや狭い(2m~4m)	343	18.9%
広い(4m以上)	1,334	73.4%
合計	1,818	100.0%



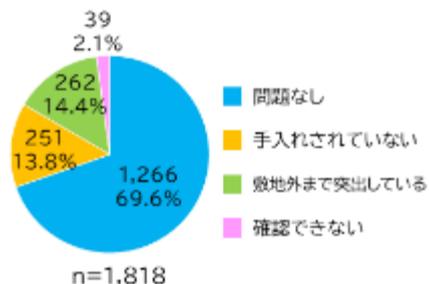
### 19. 駐車スペースの有無

内容	件数	割合
1台分のスペースあり	457	25.1%
2台分以上のスペースあり	444	24.4%
スペースなし	784	43.1%
確認できない	133	7.3%
合計	1,818	100.0%



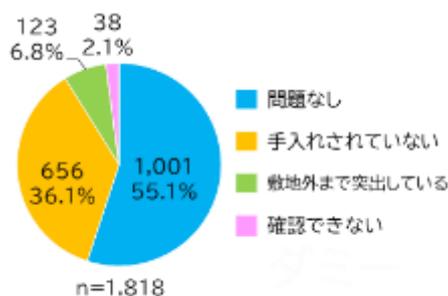
### 20. 樹木の状況

内容	件数	割合
問題なし	1,266	69.6%
手入れされていない	251	13.8%
敷地外まで突出している	262	14.4%
確認できない	39	2.1%
合計	1,818	100.0%



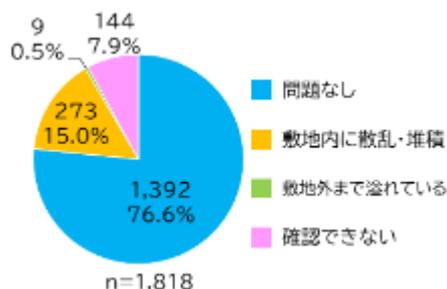
### 21. 雑草の状況

内容	件数	割合
問題なし	1,001	55.1%
手入れされていない	656	36.1%
敷地外まで突出している	123	6.8%
確認できない	38	2.1%
合計	1,818	100.0%



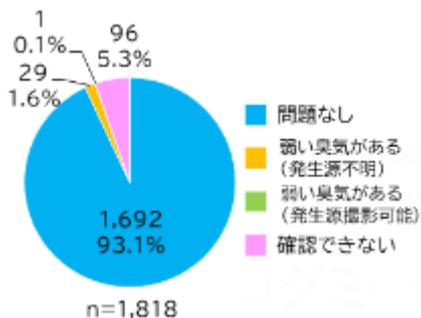
### 22. ゴミの投棄、堆積の有無

内容	件数	割合
問題なし	1,392	76.6%
敷地内に散乱・堆積	273	15.0%
敷地外まで溢れている	9	0.5%
確認できない	144	7.9%
合計	1,818	100.0%



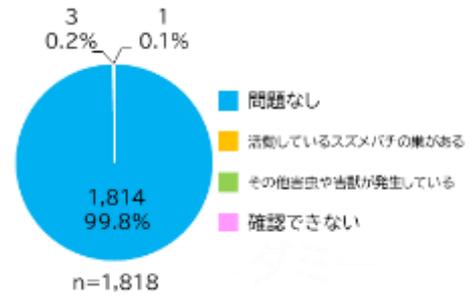
### 23. 臭いの有無

内容	件数	割合
問題なし	1,692	93.1%
弱い臭気がある(発生源不明)	29	1.6%
弱い臭気がある(発生源撮影可能)	1	0.1%
確認できない	96	5.3%
合計	1,818	100.0%



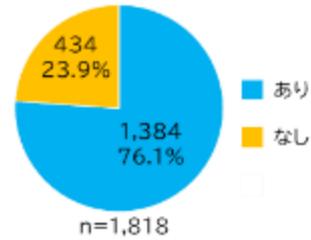
## 24.害虫等の有無

内容	件数	割合
問題なし	1,814	99.8%
活動しているスズメバチの巣がある	3	0.2%
その他害虫や害獣が発生している	1	0.1%
確認できない	0	0.0%
合計	1,818	100.0%



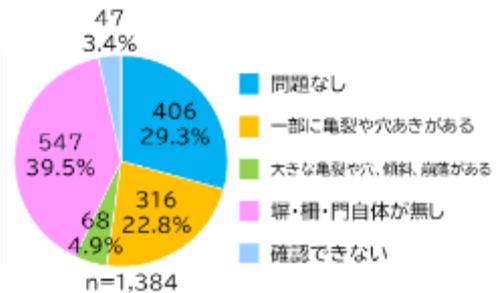
## 建物・構造物・付帯物の損傷有無

内容	件数	割合
あり	1,384	76.1%
なし	434	23.9%
合計	1,818	100.0%



## 25.塀・柵・門の状況

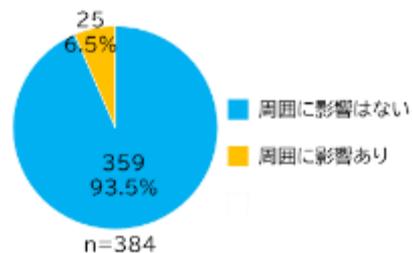
内容	件数	割合
問題なし	406	29.3%
一部に亀裂や穴あきがある	316	22.8%
大きな亀裂や穴、傾斜、崩落がある	68	4.9%
塀・柵・門自体が無し	547	39.5%
確認できない	47	3.4%
合計	1,384	100.0%



### 25-1.周囲への影響(塀・柵・門)

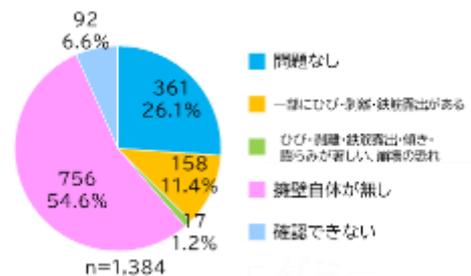
※塀・柵・門に損傷等があるもの(384件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	359	93.5%
周囲に影響あり	25	6.5%
合計	384	100.0%



## 26.擁壁の状況

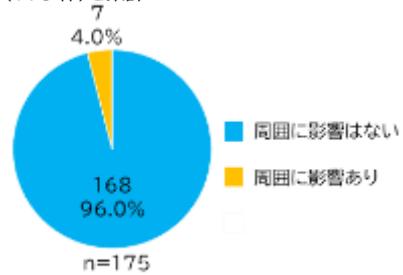
内容	件数	割合
問題なし	361	26.1%
一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	158	11.4%
ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい、崩壊の恐れ	17	1.2%
擁壁自体が無し	756	54.6%
確認できない	92	6.6%
合計	1,384	100.0%



## 26-1. 周囲への影響(擁壁)

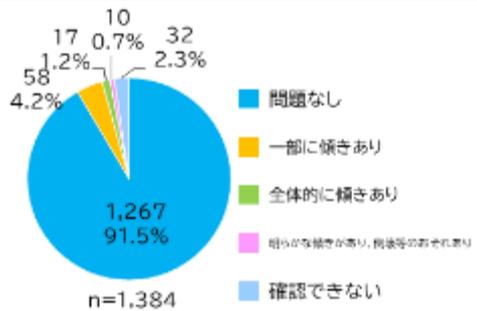
※擁壁に損傷等があるもの(175件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	168	96.0%
周囲に影響あり	7	4.0%
合計	175	100.0%



## 27. 建物の傾き

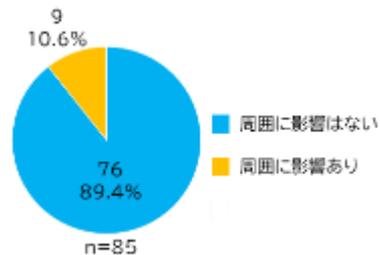
内容	件数	割合
問題なし	1,267	91.5%
一部に傾きあり	58	4.2%
全体的に傾きあり	17	1.2%
明らかな傾きがあり、倒壊等のおそれあり	10	0.7%
確認できない	32	2.3%
合計	1,384	100.0%



## 27-1. 周囲への影響(傾き)

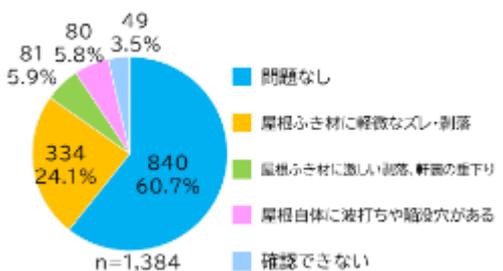
※建物の傾きがあるもの(85件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	76	89.4%
周囲に影響あり	9	10.6%
合計	85	100.0%



## 28. 屋根の状況

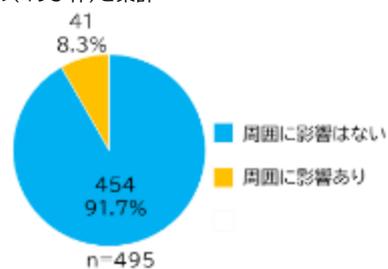
内容	件数	割合
問題なし	840	60.7%
屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	334	24.1%
屋根ふき材に激しい剥落、軒裏の垂下り	81	5.9%
屋根自体に波打ちや陥没穴がある	80	5.8%
確認できない	49	3.5%
合計	1,384	100.0%



## 28-1. 周囲への影響(屋根)

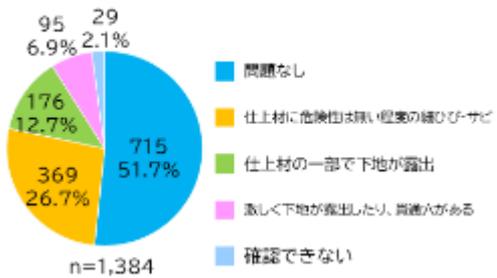
※屋根に損傷等があるもの(495件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	454	91.7%
周囲に影響あり	41	8.3%
合計	495	100.0%



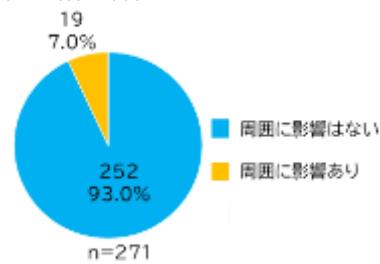
## 29.外壁の状況

内容	件数	割合
問題なし	715	51.7%
仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	369	26.7%
仕上材の一部で下地が露出	176	12.7%
激しく下地が露出したり、貫通穴がある	95	6.9%
確認できない	29	2.1%
合計	1,384	100.0%



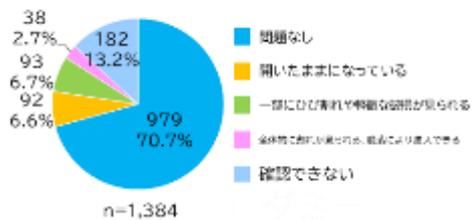
### 29-1.周囲への影響(外壁) ※外壁に損傷等があるもの(271件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	252	93.0%
周囲に影響あり	19	7.0%
合計	271	100.0%



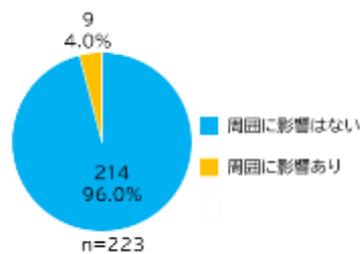
## 30.戸・窓の状況

内容	件数	割合
問題なし	979	70.7%
開いたままになっている	92	6.6%
一部にひび割れや軽微な破損が見られる	93	6.7%
全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	38	2.7%
確認できない	182	13.2%
合計	1,384	100.0%



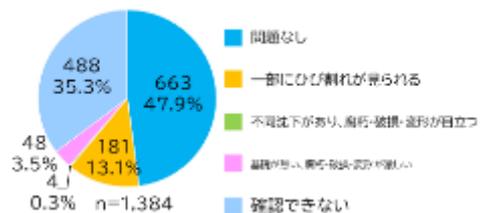
### 30-1.周囲への影響(戸・窓) ※戸・窓に損傷等があるもの(222件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	214	96.0%
周囲に影響あり	9	4.0%
合計	223	100.0%



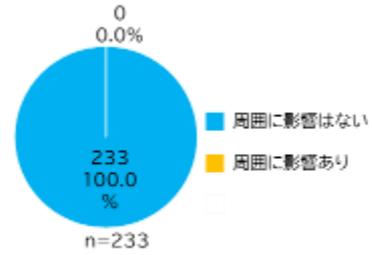
## 31.基礎・土台の状況

内容	件数	割合
問題なし	663	47.9%
一部にひび割れが見られる	181	13.1%
不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	4	0.3%
基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	48	3.5%
確認できない	488	35.3%
合計	1,384	100.0%



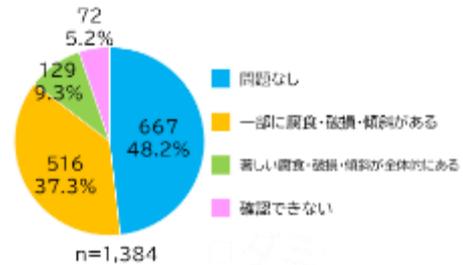
### 31-1.周囲への影響(基礎・土台) ※基礎・土台に損傷等があるもの(233件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	233	100.0%
周囲に影響あり	0	0.0%
合計	233	100.0%



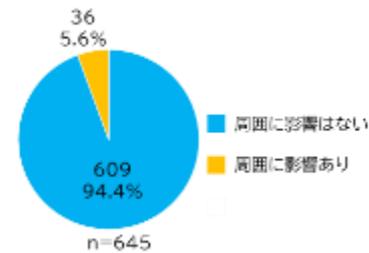
### 32.屋外構造物(階段・バルコニー・樋などの)状況

内容	件数	割合
問題なし	667	48.2%
一部に腐食・破損・傾斜がある	516	37.3%
著しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	129	9.3%
確認できない	72	5.2%
合計	1,384	100.0%



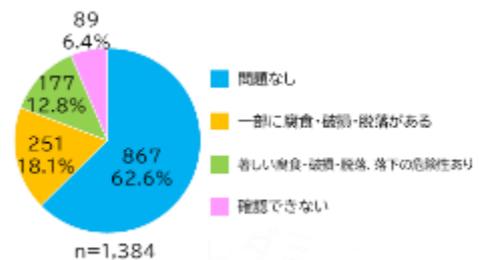
### 32-1.周囲への影響(屋外構造物) ※屋外構造物に損傷等があるもの(645件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	609	94.4%
周囲に影響あり	36	5.6%
合計	645	100.0%



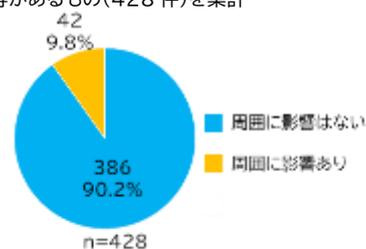
### 33.屋外設備(給湯設備・看板などの)状況

内容	件数	割合
問題なし	867	62.6%
一部に腐食・破損・脱落がある	251	18.1%
著しい腐食・破損・脱落、落下の危険性あり	177	12.8%
確認できない	89	6.4%
合計	1,384	100.0%

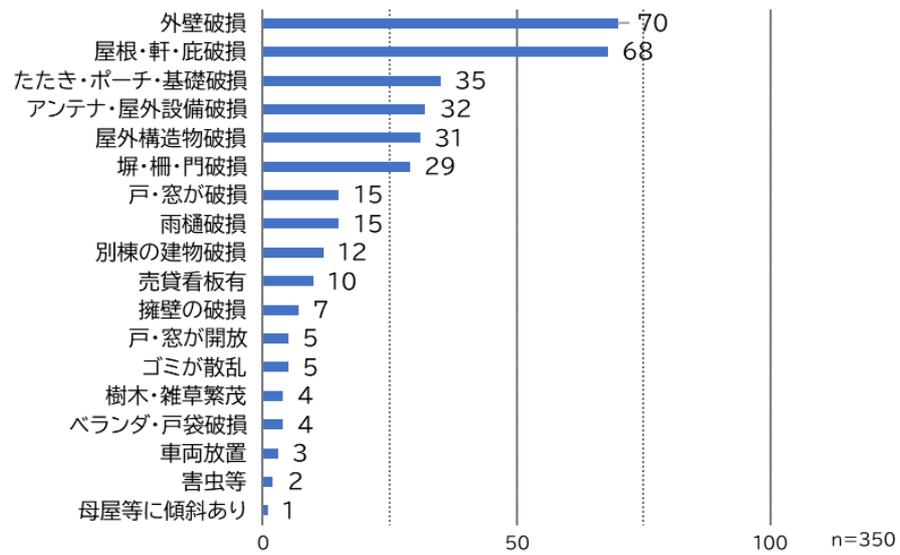


### 33-1.周囲への影響(屋外設備) ※屋外設備に損傷等があるもの(428件)を集計

内容	件数	割合
周囲に影響はない	386	90.2%
周囲に影響あり	42	9.8%
合計	428	100.0%



### 34.その他の破損箇所



**付属資料 3 不良度判定基準表・利活用可能性判定表**

# 不良度判定基準表

## I. 評点基準

<建物の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	第三者危害
1 敷地	25. 塀・柵・門の状況 <b>調査票No.25</b>	1. 問題なし／4. 塀・柵・門自体が無し／5. 確認できない	0		
		2. 一部に亀裂や穴あきがある	20		
		3. 大きな亀裂や穴、傾斜、崩落がある	30		
		周囲に影響がある場合	50		
	26. 擁壁の状況 <b>調査票No.26</b>	1. 問題なし／4. 擁壁自体が無し／5. 確認できない	0		
		2. 一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	30		
		3. ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい	50		
		周囲に影響がある場合	100		
2 建物	27. 建物の傾き <b>調査票No.27</b>	1. 問題なし／5. 確認できない	0		
		2. 一部に傾きあり	30		
		3. 全体的に傾きあり	50		
		4. 明らかな傾きがあり、倒壊等のおそれあり	100		
		周囲に影響がある場合	100		
		28. 屋根の状況 <b>調査票No.28</b>	1. 問題なし／5. 確認できない	0	
	2. 屋根ふき材に軽微なズレ・剥落		15		
	3. 屋根ふき材に激しい剥落、軒裏の垂下り		25		
	4. 屋根自体に波打ちや陥没穴がある		30		
	周囲に影響がある場合		50		
	29. 外壁の状況 <b>調査票No.29</b>		1. 問題なし／5. 確認できない	0	
		2. 仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10		
		3. 仕上材の一部で下地が露出	20		
		4. 激しく下地が露出したり、貫通穴がある	30		
		周囲に影響がある場合	50		
	30. 戸・窓の状況 <b>調査票No.30</b>	1. 問題なし／5. 確認できない	0		
		2. 開いたままになっている	30		
		3. 一部にひび割れや軽微な破損が見られる	10		
		4. 全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	30		
		周囲に影響がある場合	50		
	31. 基礎の状況 <b>調査票No.31</b>	1. 問題なし／5. 確認できない	0		
		2. 一部にひび割れが見られる	10		
		3. 不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	30		
		4. 基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	50		
		周囲に影響がある場合	50		
	32. 屋外構造物の状況 <b>調査票No.32</b>	1. 問題なし／4. 確認できない	0		
		2. 一部に腐食・破損・傾斜がある	10		
		3. 著しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30		
		周囲に影響がある場合	50		
	33. 屋外施設の状況 <b>調査票No.33</b>	1. 問題なし／4. 確認できない	0		
		2. 一部に腐食・破損・脱落がある	10		
		3. 著しい腐食・破損・脱落、落下の危険性あり	30		
		周囲に影響がある場合	50		
	34. その他の破損 <b>調査票No.34</b>	内容により任意の得点を付与	0～20		

合計	
----	--

<環境等の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	第三者危害
環境等	20.樹木の状況 調査票No.20	1.問題なし/4.確認できない	0		
		2.手入れされていない	10		
		3.敷地外まで突出している	15		
	21.雑草の状況 調査票No.21	1.問題なし/4.確認できない	0		
		2.手入れされていない	10		
		3.敷地外まで突出している	15		
	22.ゴミの投棄、堆積 調査票No.22	1.問題なし/4.確認できない	0		
		2.敷地内に散乱・堆積	10		
		3.敷地外まで溢れている	15		
	23.臭いの有無 調査票No.23	1.問題なし/6.確認できない	0		
		2・3.弱い臭気がある	10		
		4・5.強い臭気がある	30		
24.害虫等の有無 調査票No.24	1.問題なし/4.確認できない	0			
	2.活動しているスズメバチの巣がある	30			
	3.その他害虫や害獣が発生している	30			

合計	
----	--

<利活用に向けた立地条件等の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	第三者危害
立地条件等	15.前面道路の広さ 調査票No.15	1.軽自動車がすれ違いできる（4m以上）	0		
		2.軽自動車すれ違い出来ない（2～4m）	50		
		3.軽自動車も通行できない（2m以下）	100		
	16.前面道路の傾斜 調査票No.16	1.平坦～緩い傾斜	0		
		2.10度程度以上の急な傾斜	30		
		3.道路が階段になっている	50		
	17.道路と敷地の高低差 調査票No.17	1.同じ高さ／ほぼ同じ高さ	0		
		2.敷地の方が低い（0.3m以上低い）	30		
		3.敷地のほうが高い（1.0m以上高い）	10		
	18.間口の状況（接道） 調査票No.18	1.狭い（2m未満）	100		
		2.やや狭い（2m～4m）	50		
		3.広い（4m以上）	0		
	19.駐車スペースの有無 調査票No.19	1.1台分のスペースあり	-10		
		2.2台分以上のスペースあり	-30		
3.スペースなし		0			
4.確認できない		0			

合計	
----	--

Ⅱ. ランク判定

<建物不良度判定>

点数	判定内容	不良度ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～49点	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
100点以上	倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難	D

<環境等不良度判定>

点数	判定内容	不良度ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～10点	管理は若干行き届いていないが、簡易な対策で利用可能	B
11～30点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
31点以上	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難	D

<立地条件等判定>

点数	判定内容	不良度ランク
0～39点	売却・賃貸が容易	A
40～99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100～149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

建物不良度判定・環境等不良度判定を比較し  
低いランクの不良度を採用

不良度判定

--

付属資料 4 意向調査アンケート票

# 建物等ご利用実態アンケート票

このアンケートは、令和5年7月～9月に実施した「三木市空き家等実態調査」の現地調査結果により特定した空き家と思われる建物等の所有者（管理者）様を対象にした意向調査です。

調査結果は、次期策定の「三木市空き家等対策計画」の基礎資料として活用させていただきます。

## ■建物等の所在地：

- これから、あなた又は関係者が所有（管理）している建物等についての意向等をお尋ねします。
- 原則、建物等の所有者（管理者）様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場合は、ご家族等の関係者にご回答をお願いします。
- 建物等を複数所有（管理）されている所有者（管理者）様には、建物毎の意向を伺いたためアンケート票は複数枚送付しています。お手数ですが、建物毎のご回答をお願いします。

所要時間：約5分 回答期限：令和5年12月25日(月)まで

スマートフォン等により回答される方は  
右記の二次バーコードを読み込んでください。



## 所有者（管理者）等について

問1 上記建物等について、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）
- 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
- 6 ところあたりにない

⇒問2へ

⇒この設問で終了です

問2 問1で「1」～「4」と回答した方へ。

記入者と建物等の所有者（管理者）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…」と回答し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

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	〒
-----	---

### 建物等の使用状況について

問4 建物等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 建物等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

○ 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から
- 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」と回答した方へ。

何か理由があれば、下記にご記入をお願いします。

## 建物等の管理について

問1.0 建物等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1.2へ |
| b ほぼ毎月         |   |        |
| c 年に数回         |   |        |
| d ほとんどしていない    |   | ⇒問1.1へ |
| e その他（ ）       |   | ⇒問1.2へ |

問1.1 問1.0の「管理の頻度」で「d ほとんどしていない」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 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1.2 維持管理についてお困りの事がありますか。（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 頼む相手がない
- 7 相談する相手がない
- 8 どうしたらいいかわからない
- 9 その他（ ）

## 建物等の今後の活用等について

問1.3 この建物等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： ）
- 4 売る、貸す、寄付のいずれもしたくない ⇒問1.5へ

問1.4 問1.3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1.5 問1.3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、売ることを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1.6 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1.7 問1.6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	〒
氏 名	
電話番号	

**【自由意見】**

(建物等の利用や維持管理についての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。

付屬資料 5 意向調查集計結果

## 1. 意向調査回収状況

現地調査の結果から空き家と推定された物件のうち1,652件について、調査対象建物の状況、空き家となった経緯、今後の活用等について意向調査を実施した。

意向調査の送付及び回収状況は、以下のとおりである。

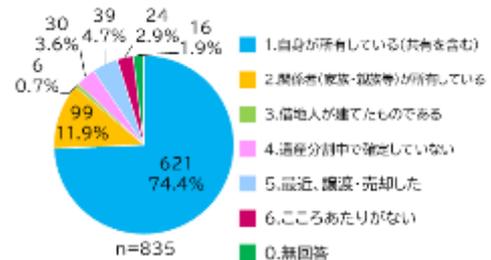
		件数	割合
<b>アンケート送付数</b>		<b>1,652</b>	<b>100%</b>
回答あり	郵送	677	41.0%
	Web	158	9.6%
<b>回答あり</b>	<b>合計</b>	<b>835</b>	<b>50.5%</b>
回答なし	不着	69	4.2%
	未回答	748	45.3%
<b>回答なし</b>	<b>合計</b>	<b>817</b>	<b>49.5%</b>

※Web 回答の総数は160件であるが重複回答の2件はカウント対象外

## 2. 意向調査結果の集計

### 問1 所有者等について

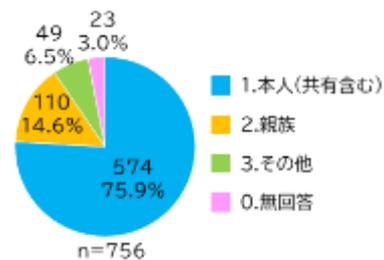
内容	件数	割合
1.自身が所有している(共有を含む)	621	74.4%
2.関係者(家族・親族等)が所有している	99	11.9%
3.借地人が建てたものである	6	0.7%
4.遺産分割中で確定していない	30	3.6%
5.最近、譲渡・売却した	39	4.7%
6.どこもあたりにない	24	2.9%
0.無回答	16	1.9%
合計	835	100.0%



### 問2-1 土地所有者との続柄

※問1で1~4を回答したもの(756件)を集計

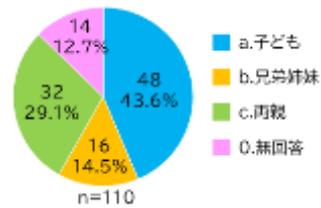
内容	件数	割合
1.本人(共有含む)	574	75.9%
2.親族	110	14.6%
3.その他	49	6.5%
0.無回答	23	3.0%
合計	756	100.0%



### 問 2-1-1 土地所有者との続柄(親族の内訳)

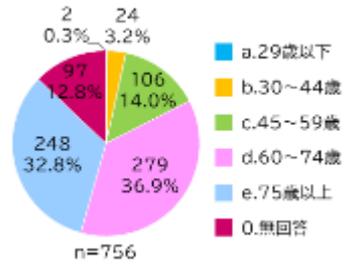
※問 2-1 で 2 を回答したもの(110 件)を集計

内容	件数	割合
a.子ども	48	43.6%
b.兄弟姉妹	16	14.5%
c.両親	32	29.1%
0.無回答	14	12.7%
合計	110	100.0%



### 問 2-1-2 土地所有者の年齢

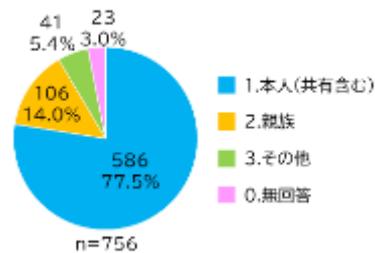
内容	件数	割合
a.29歳以下	2	0.3%
b.30~44歳	24	3.2%
c.45~59歳	106	14.0%
d.60~74歳	279	36.9%
e.75歳以上	248	32.8%
0.無回答	97	12.8%
合計	756	100.0%



### 問 2-2 建物所有者との続柄

※問1で1~4を回答したもの(756件)を集計

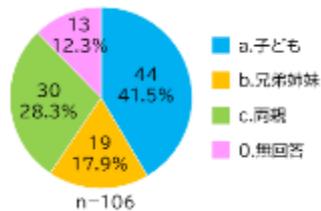
内容	件数	割合
1.本人(共有含む)	586	77.5%
2.親族	106	14.0%
3.その他	41	5.4%
0.無回答	23	3.0%
合計	756	100.0%



### 問 2-2-1 建物所有者との続柄(親族の内訳)

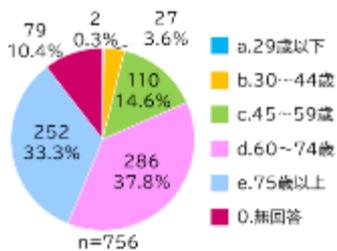
※問 2-2 で 2 を回答したもの(106 件)を集計

内容	件数	割合
a.子ども	44	41.5%
b.兄弟姉妹	19	17.9%
c.両親	30	28.3%
0.無回答	13	12.3%
合計	106	100.0%



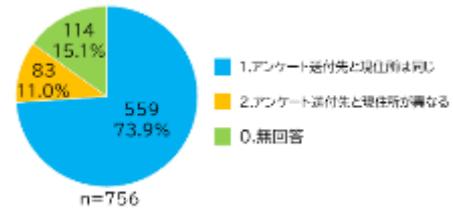
### 問 2-2-2 建物所有者の年齢

内容	件数	割合
a.29歳以下	2	0.3%
b.30~44歳	27	3.6%
c.45~59歳	110	14.6%
d.60~74歳	286	37.8%
e.75歳以上	252	33.3%
0.無回答	79	10.4%
合計	756	100.0%



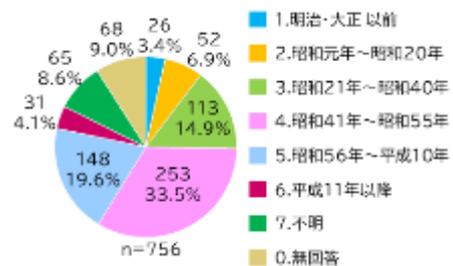
### 問 3 アンケート送付先

内容	件数	割合
1.アンケート送付先と現住所は同じ	559	73.9%
2.アンケート送付先と現住所が異なる	83	11.0%
0.無回答	114	15.1%
合計	756	100.0%



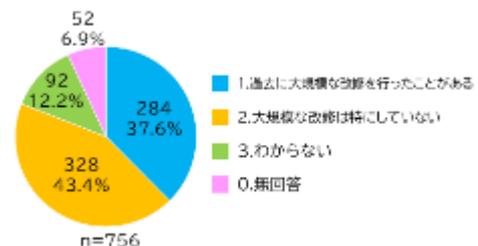
### 問 4 建物等の建築年

内容	件数	割合
1.明治・大正 以前	26	3.4%
2.昭和元年～昭和20年	52	6.9%
3.昭和21年～昭和40年	113	14.9%
4.昭和41年～昭和55年	253	33.5%
5.昭和56年～平成10年	148	19.6%
6.平成11年以降	31	4.1%
7.不明	65	8.6%
0.無回答	68	9.0%
合計	756	100.0%



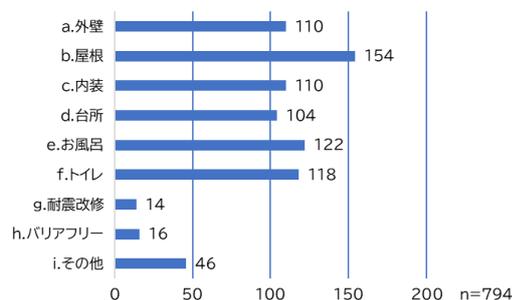
### 問 5 建物等の改修履歴

内容	件数	割合
1.過去に大規模な改修を行ったことがある	284	37.6%
2.大規模な改修は特にしていない	328	43.4%
3.わからない	92	12.2%
0.無回答	52	6.9%
合計	756	100.0%



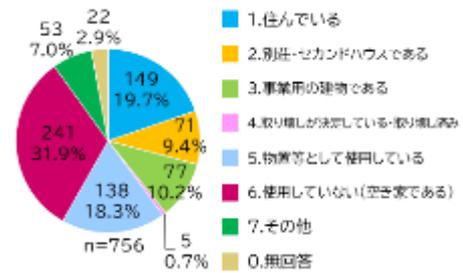
### 問 5-1 建物の改修箇所

※問 5 で 1 を回答したもの(284件)を集計



## 問 6 建物等の使用状況

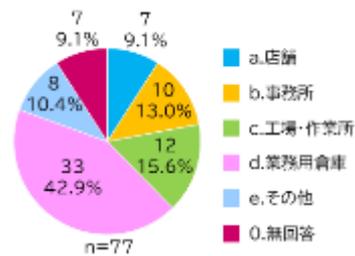
内容	件数	割合
1.住んでいる	149	19.7%
2.別荘・セカンドハウスである	71	9.4%
3.事業用の建物である	77	10.2%
4.取り壊しが決定している・取り壊し済み	5	0.7%
5.物置等として使用している	138	18.3%
6.使用していない(空き家である)	241	31.9%
7.その他	53	7.0%
0.無回答	22	2.9%
合計	756	100.0%



### 問 6-1 事業用建物の主な用途

※問 6 で 3 を回答したもの(77 件)を集計

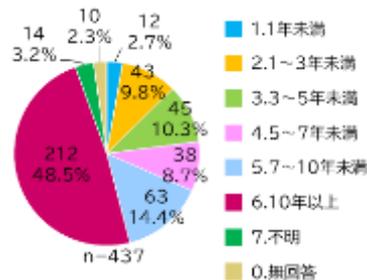
内容	件数	割合
a.店舗	7	9.1%
b.事務所	10	13.0%
c.工場・作業所	12	15.6%
d.業務用倉庫	33	42.9%
e.その他	8	10.4%
0.無回答	7	9.1%
合計	77	100.0%



### 問 7 現在の状況が継続している期間

※問 6 で 4～7 を回答したもの(437 件)を集計

内容	件数	割合
1.1年未満	12	2.7%
2.1～3年未満	43	9.8%
3.3～5年未満	45	10.3%
4.5～7年未満	38	8.7%
5.7～10年未満	63	14.4%
6.10年以上	212	48.5%
7.不明	14	3.2%
0.無回答	10	2.3%
合計	437	100.0%

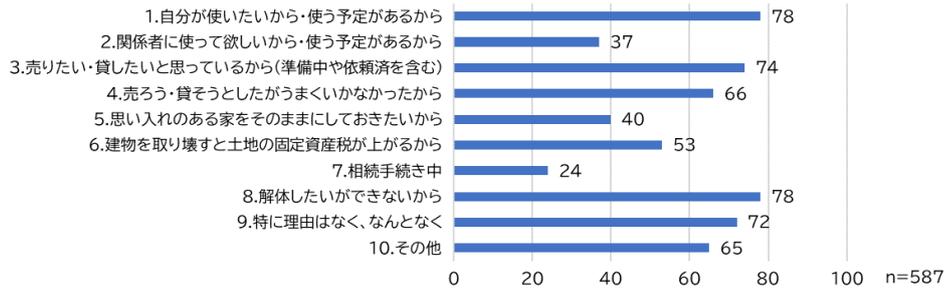


### 問 8 現在の状況に至ったきっかけ

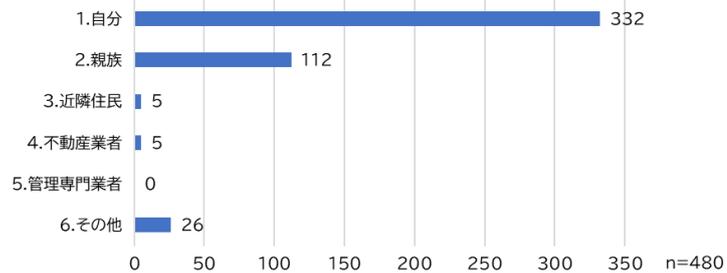
※問 6 で 4～7 を回答したもの(437 件)を集計



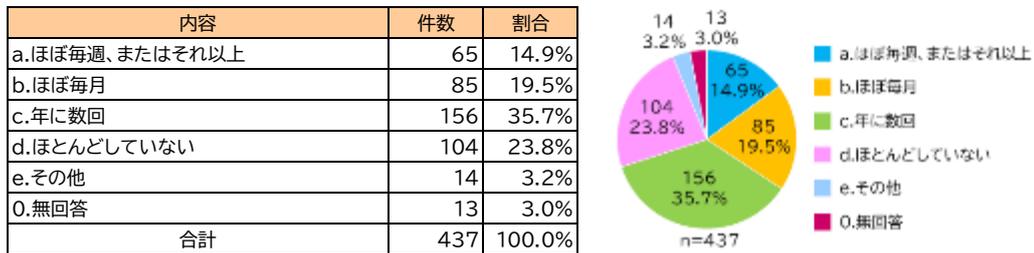
**問 9 現在の状況が継続している理由** ※問 6 で 4～7 を回答したもの(437 件)を集計



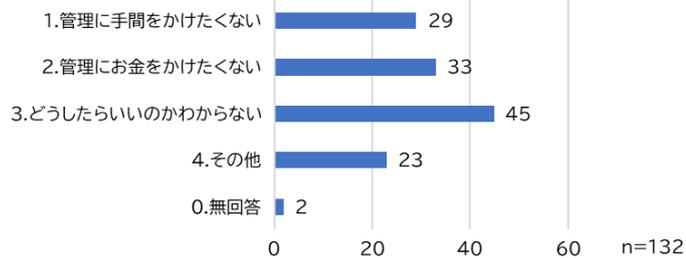
**問 10-1 建物等の管理者** ※問 6 で 4～7 を回答したもの(437 件)を集計



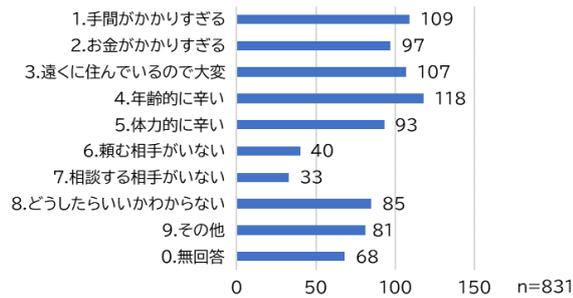
**問 10-2 建物等の管理頻度** ※問 6 で 4～7 を回答したもの(437 件)を集計



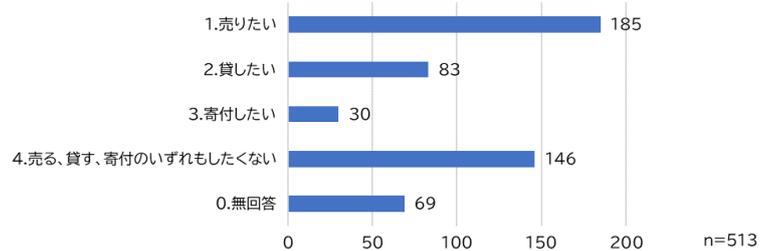
**問 11 建物等の管理をほとんどしていない理由** ※問 10-2 で d を回答したもの(104 件)を集計



**問12 維持管理についてお困りの事** ※問6で4~7を回答したもの(437件)を集計

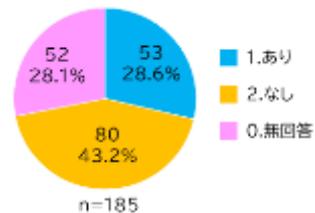


**問13 建物等をどのように活用したいか** ※問6で4~7を回答したもの(437件)を集計



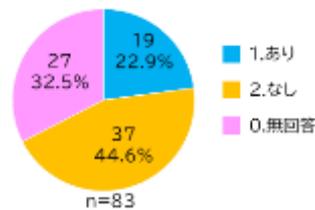
**問13-1 売りたい希望価格** ※問13で1を回答したもの(185件)を集計

内容	件数	割合
1.あり	53	28.6%
2.なし	80	43.2%
0.無回答	52	28.1%
合計	185	100.0%



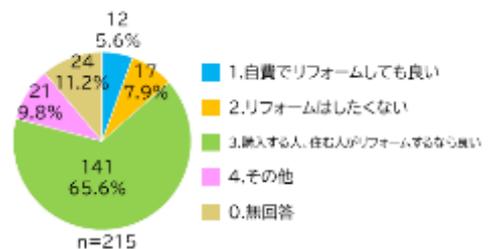
**問13-2 貸したい希望賃料** ※問13で2を回答したもの(83件)を集計

内容	件数	割合
1.あり	19	22.9%
2.なし	37	44.6%
0.無回答	27	32.5%
合計	83	100.0%

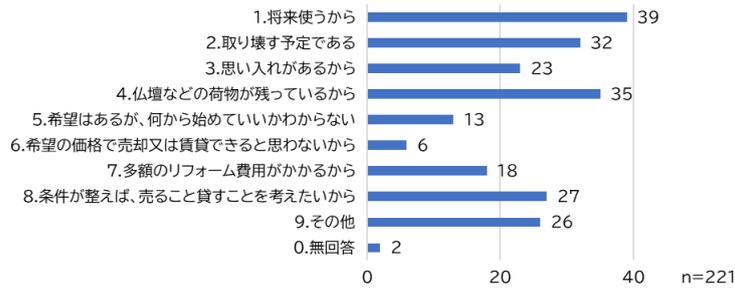


**問14 活用するためにリフォームが必要となった場合** ※問13で1または2を回答したものを集計

内容	件数	割合
1.自費でリフォームしても良い	12	5.6%
2.リフォームはしたくない	17	7.9%
3.購入する人、住む人がリフォームするなら良い	141	65.6%
4.その他	21	9.8%
0.無回答	24	11.2%
合計	215	100.0%

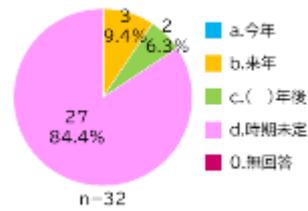


**問15 売る、貸す、寄付のいずれもしたくない理由** ※問13で4を回答したものの(146件)を集計



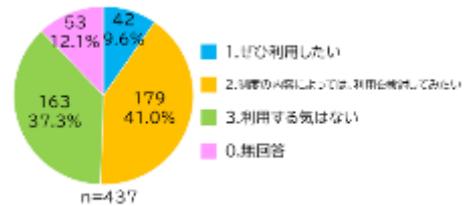
**問15-1 取り壊す時期** ※問15で2を回答したものの(32件)を集計

内容	件数	割合
a.今年	0	0.0%
b.来年	3	9.4%
c.( )年後	2	6.3%
d.時期未定	27	84.4%
0.無回答	0	0.0%
合計	32	100.0%



**問16 空き家バンクの利用について** ※問6で4~7を回答したものの(437件)を集計

内容	件数	割合
1.ぜひ利用したい	42	9.6%
2.制度の内容によっては、利用を検討してみたい	179	41.0%
3.利用する気はない	163	37.3%
0.無回答	53	12.1%
合計	437	100.0%



**問17 市からの案内の送付先、ご連絡先** ※問16で1または2を回答したものの(221件)を集計

内容	件数	割合
1.このアンケート票が届いた住所と同じ	166	75.1%
2.問3「現住所」と同じ	23	10.4%
3.その他	18	8.1%
4.無回答	14	6.3%
合計	221	100.0%

