

# 資料編

## 目次

資料1	空き家に関するアンケート調査報告書	1
資料2	特定空家等に対する措置の流れ	11
資料3	判定票	12
資料4	市による財産管理制度活用フロー図	14

空き家に関するアンケート調査  
報 告 書 (抜粋)

平成 3 1 年 3 月

長 浜 市

## アンケート調査の結果

### 1 自治会アンケートの結果

平成 30 年度に市内 421 自治会（マンション住民で構成される自治会除く）の自治会長を対象に空き家に関するアンケート調査を実施しました。334 自治会（79.3%）から回答いただきました。

#### (1) 空き家数と増減傾向

回答のあった 334 自治会の世帯数は 32,486 世帯で、このうち、一戸建ての数は 26,880 戸、空き家数は 1,863 戸、世帯数のうち空き家率は 5.7%（空家数の合計／世帯数の合計×100）となっています。

空き家の数が 10%以上ある自治会は 88 自治会で、全自治会の 26.3%になります。一方、空き家がないと答えた自治会は 39 自治会で全体の 11.7%でした。

表 1-1 空き家率別自治会、世帯、空き家の数

空き家率	自治会数	世帯数	世帯数うち 1 戸建ての数	空き家数
30%以上	10	279	268	118
20%以上	18	665	647	165
10%以上	60	3,847	3,688	529
5%以上	102	8,369	7,581	616
5%未満	105	17,387	13,131	435
空き家なし	39	1,939	1,565	0
合計	334	32,486	26,880	1,863

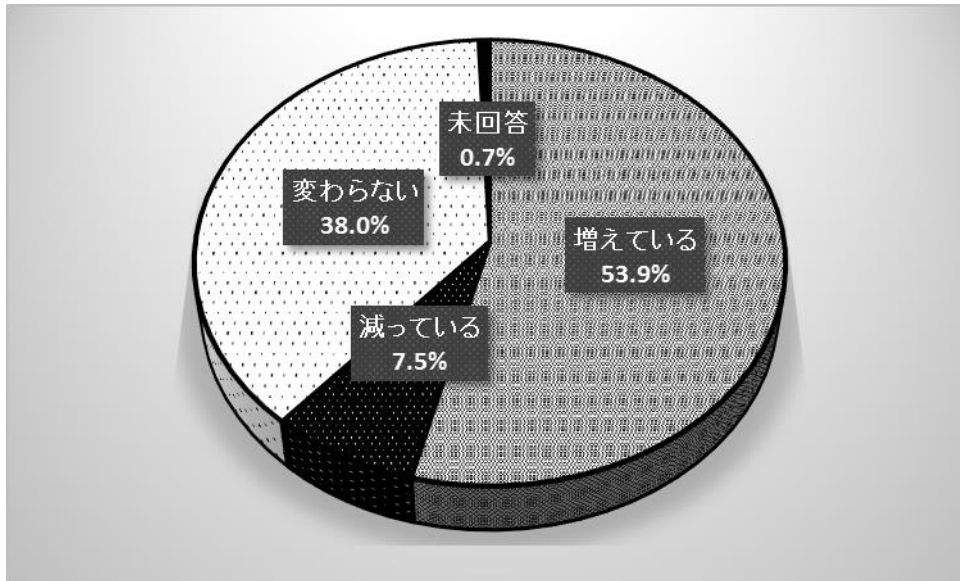
空き家の増減傾向については、334 自治会のうち「空き家がある」と回答した 295 自治会に空き家の増減傾向について聞いたところ、159 自治会と半数以上の自治会が「増えている」と答え、空き家の増加を実感している様子がうかがえます。しかしながら、「減っている」という回答が今回の調査では 22 自治会もあり、その中には特定空家等が解消されたことにより減ったという意見もあることから、空き家対策が徐々に実を結んでいることも伺えました。

表 1-2 空き家の増減傾向

傾向	回答数	割合
増えている	159	53.9%
減っている	22	7.5%
変わらない	112	38.0%
未回答	2	0.7%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象

図 1-1 空き家の増減傾向



(2) 空き家問題の有無

「空き家問題の有無」について聞くと、「問題になっている」と回答したのは 137 自治会で、全体の 46.4%でした。これに対し、「問題になっていない」は 155 自治会で割合が 52.5%と、回答をいただいた半数以上の自治会において具体的な問題がまだ起きていないことが明らかになりました。

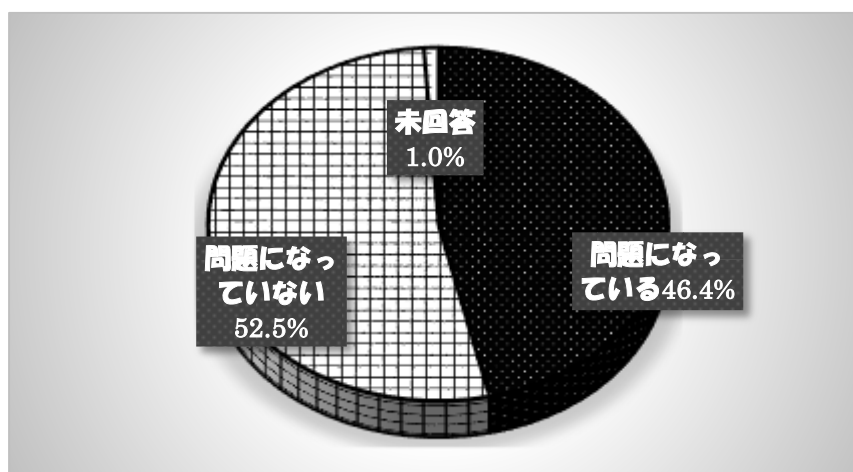
ただし、「問題になっていない」と回答のあった自治会の自由記述欄には「今は問題ないが、10 年後、20 年後問題になる可能性がある」と将来的な不安を心配される記載がいくつかあり、実際の問題には直面していないものの、自治会が危機感を募らせていることが見受けられました。

表 1-3 空き家は問題になっているか

問題の有無	回答数	割合
問題になっている	137	46.4%
問題にはなっていない	155	52.5%
未回答	3	1.0%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象

図 1-2 空き家は問題になっているか



(3) 空き家問題の内容

空き家があることで「問題になっている」と答えた 137 自治会に、問題の内容についてたずねたところ（複数回答）、「防災や防犯上の問題」が最も多く、77.4%に上りました。自由意見等の記載から、空き家の倒壊の危険性や不法侵入や空き巣といった見知らぬ人が犯罪を起こすのではという懸念から問題認識されていると推測できます。次いで、「環境悪化の問題」が 64.2%となり、その要因として草木の繁茂についての意見が多く触れられていました。次いで「景観上の問題」が 49.6%、「自治会組織の維持の問題」が 26.3%と続きます。また、「権利上の問題」が 13.1%ということで、財産権の関係から所有者に対し強く言えない、相続関係が複雑化して動向を見守るしかないといった、意見が寄せられました。

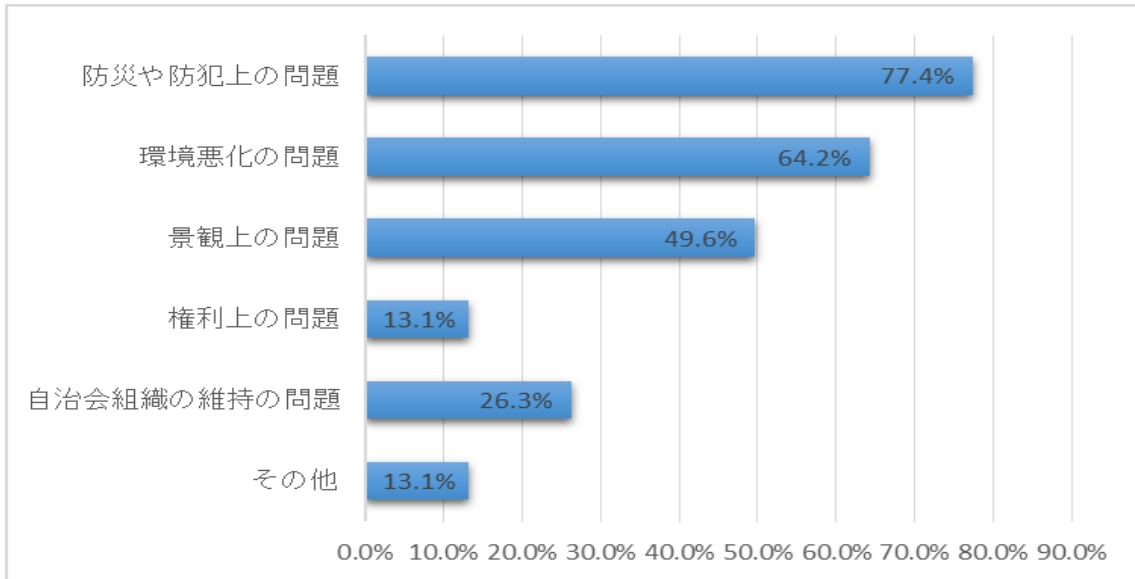
表 1-4 空き家の問題の内容について

値	回答数	割合
防災や防犯上の問題	106	77.4%
環境悪化の問題	88	64.2%
景観上の問題	68	49.6%
権利上の問題	18	13.1%
自治会組織の維持の問題	36	26.3%
その他	18	13.1%
合計	137	100.0%

※空き家について問題となっていると回答した 137 自治会のうち複数回答

※割合は回答のあった 137 自治会に対する率

図 1-3 空き家の問題の内容について



※空き家について問題となっていると回答した 137 件が対象（複数回答）

※割合は回答のあった 137 自治会に対する率

※その他の主な意見：「倒壊の危険性に関する問題」「草木の繁茂の問題」「自治会運営に関する問題（加入や会費の徴収等）」「不動産業者の介入の問題」「所有者に関する問題（相続放棄、行方不明、悪態等）」「獣害の問題」

#### （４）自治会内の空き家の状態

「空き家がある」と答えた 295 自治会のうち、最も多かった空き家の状態は、「草木が繁茂している」の 135 自治会で、全体の 45.8%と半分近い割合となりました。次いで、「一部損壊している」の 103 自治会で、その割合は 34.9%でした。これはいずれも所有者による管理が行き届いていないことを示していると考えられます。

また、「全部倒壊している」空き家があると回答した自治会は 10 自治会で全体の 3.4%でした。その多くはすでに市に相談が寄せられており、法や条例等に定めのある空き家の定義に則しているものは特定空家等に認定し、行政での対応を進めています。

今回の調査では、適正管理の視点から、どういった点で管理されていないかを具体的に伺いましたが、これらの項目に該当しないとのことで無回答数が 91 件で全体の 31.2%ありました。その意味についてはその他や自由記述の意見欄に「状態として特に問題はない」「親族等が適正に管理されている」など空き家が問題になっていない理由が多く書かれていました。

表 1-5 自治会内の空き家の状態について

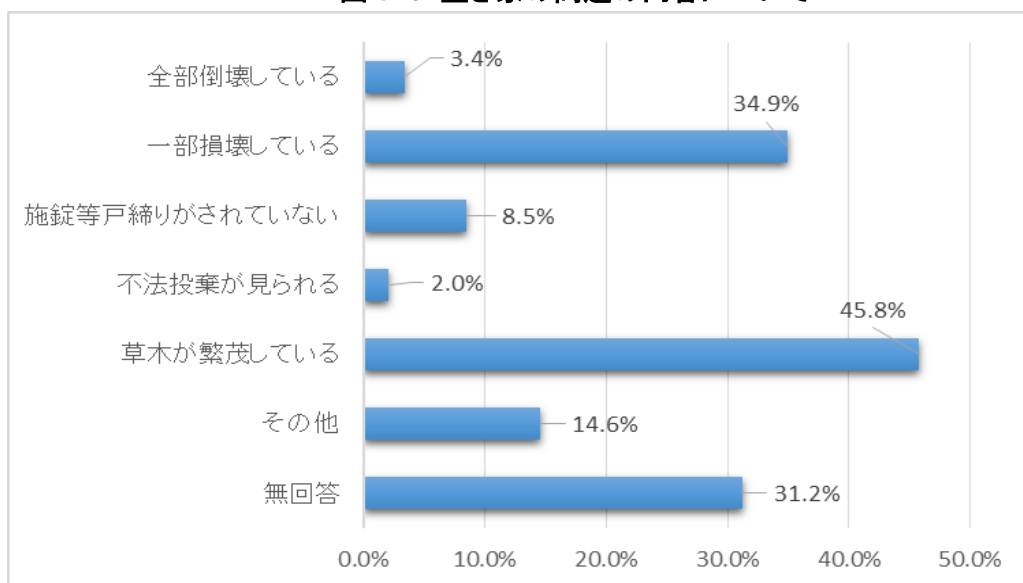
項目	回答数	割合
全部倒壊している	10	3.4%
一部損壊している	103	34.9%
施錠等戸締りがされていない	25	8.5%
不法投棄が見られる	6	2.0%
草木が繁茂している	135	45.8%
その他	43	14.6%
無回答	92	31.2%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象（複数回答）

※割合は回答のあった 295 自治会に対する率

※その他の主な意見：「特に問題は見られない」「親族が定期的に管理している」「きれいな状態である」「調査直前に発生した」

図 1-4 空き家の問題の内容について



#### (5) 空き家に対する考え方

空き家に対して自治会の考え方をたずねたところ、無回答を除いて最も多かったのは「危険な空き家は解体・改修してほしい」の 102 自治会でした、次いで「活用可能な空き家は活用したい」との回答が 58 自治会でした。

また、問 4 とクロス集計した表 3-1-7 の中で「危険な空き家は解体・改修してほしい」と答えた自治会を見ると、8 割近い 81 の自治会で、空き家が「問題になっている」と答えており、「活用可能な空き家は活用したい」と答えた 35 自治会を大きく上回っています。空き家を問題視している自治会は、空き家の活用よりも、まずは適正な管理を望んでいることが見受けられます。



表 1-6 空き家に対する考え方について

値	回答数	割合
活用可能な空き家は活用したい	58	19.7%
危険な空き家は解体・改修してほしい	102	34.6%
所有者を探して意向を聞きたい	29	9.8%
関わりは持ちたくない	21	7.1%
その他	35	11.9%
無回答	99	33.6%
合計	295	100.0%

※空き家があると回答した 295 自治会が対象（複数回答）

※割合は回答のあった 295 自治会に対する率

※その他の主な意見：「所有者に判断を委ねている」「個人の財産のためまたは空き家の状態に問題がないため静観している」「すでに所有者または管理者と協議を進めている」

図 1-5 空き家に対する考え方について

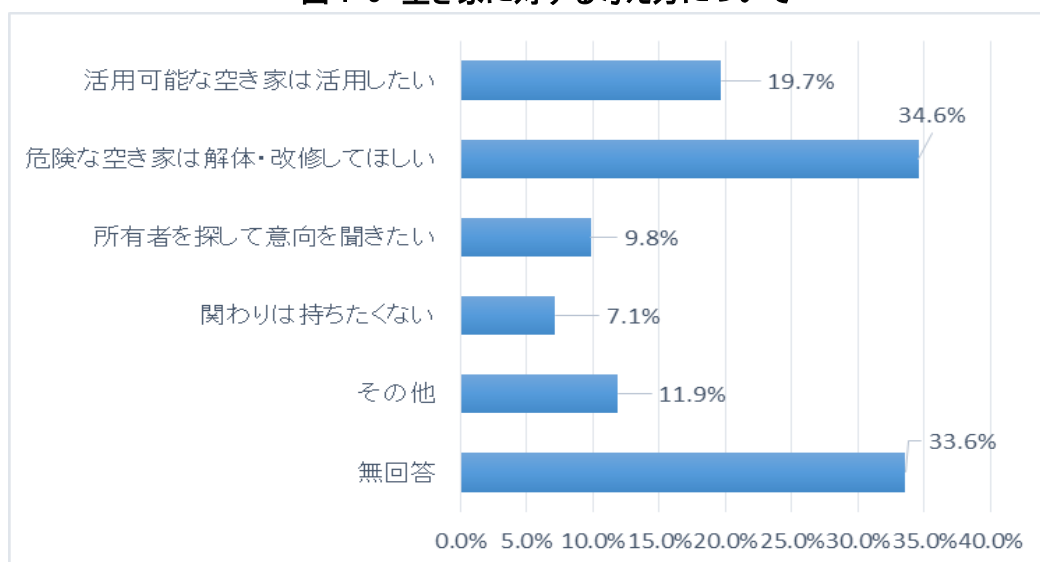


表 1-7 空き家に対する考え方について(問 4 とのクロス集計)

考え方	自治会の回答	問 4「問題になっている」	問 4「問題にはなっていない」	無回答	合計
活用可能な空き家は活用したい		35	23	0	58
危険な空き家は解体・改修してほしい		81	17	4	102
所有者を探して意向を聞きたい		18	7	4	29
関わりは持ちたくない		10	8	3	21
その他		15	18	2	35
無回答		15	84	2	99
合計		137	155	3	295

※空き家があると回答した 295 自治会が対象（複数回答）

## 2 自由意見の概要

自治会長へのアンケートでは、空き家のことについて思うことなど、自由意見を記入してもらいました。以下は、その概要です。

### (1) 空き家の現状

- ・所有者が十分に管理しているため、特に問題にはなっていない
- ・現状問題となっていないが、高齢化がさらに進み、将来的に増加のおそれがある
- ・現在は問題ないが、世代が変わった時に空き家になってしまわないか不安がある
- ・屋根が傷んでいる家があり、台風や地震で他の家への被害が生じる恐れがある
- ・準世帯（自治会構成員でない）や隣家でも自治会が異なる場合の空き家の対応に苦慮している
- ・空き家は順次発生しているが、新しい方が入居されたり、家を解体して売却されたりするので、今のところ問題はない
- ・近々空き家になる可能性があり、連動して不耕作農地も増えるところがある
- ・すでに改修して活用されているところがある
- ・行政に要望を出したが、相続関係が複雑でなかなか進まない
- ・傷みがひどく、木や草が生い茂っていて近隣の人から苦情が来ている
- ・台風の際に小屋が全部飛んで川に落ちたり、一部が損壊など危険が多くある
- ・古民家が多数あり、その価値は非常に認められているが、空き家の持ち主が維持管理に消極的であり自治会全体の活力の低下になっている
- ・空き家の周辺の草刈りに帰っている所有者もいるが、半数余りは手付かずの状態である
- ・空き家になっていた家屋を取り壊し撤去していただき大変うれしく思うが、空き家は年々増加している。また、管理者と全く連絡が取れない状態の空き家もあり、心配している
- ・ポストに入っている郵便物の量で空き家を管理しているかどうかわかる。見栄えもよろしくない
- ・今後自治会で発生しうるであろう空き家問題に対して、規制緩和（固定資産税の減免、民法の改正等）や支援（補助金等）を行ってほしい。
- ・（法律や条例ができて、）関係者及び親戚等が責任をもって空き家を管理しようとする意識が芽生え始めている
- ・集落内の道が狭く、重機が入れず解体が困難
- ・町内に存在する空き家については、全て管理されている状態にあり、問題はない。昨年の台風の強風時に、飛ばされた塀もすぐに直しに来られた

### (2) 自治会の対応

- ・犯罪の温床や災害時危険になる空き家については、自治会でも危機感をもって問題解決に取り組みたい
- ・自治会から毎年写真を同封し所有者に対処を願う旨の手紙を発送している
- ・維持管理上の問題で、所有者と自治会が密に連絡を取れるようにしていかなければならない
- ・都会に出ている家主と将来のことを聞き取れる方法を模索しないといけない

- ・ 管理者不在の空き家があり対応に苦慮している
- ・ 移住者が空き家を活用してくれるのであれば受け入れたい
- ・ 空家の管理について自治会在住の近親者にお願いはできるものの、自治会外の近親者等への依頼、連絡は能力的に困難
- ・ 他町から移住希望の意向はあったが、町内の臨時総会で、他町からの転入に対する賛同が少ない現状に問題がある
- ・ 町内に縁のない者が不動産を取得することを嫌っている風潮が強く残っている
- ・ 親族に空き家の管理をお願いしても対応してくれなくて困っている
- ・ 高齢化が進み、自治会の奉仕作業だけでも負担が大きく、さらに地域行事への参加がある。これが原因で町を出た若い世代が何件かある。地域の交流も大事だが身の丈に合った規模に見直して、若年世代が住みやすい自治会作りが優先ではないかと思う
- ・ ご子息や親せきが遠方におられ、自治会に管理を依頼されるケースが増えている。しかしながら、自治会の管理と言っても外観を確認する程度しかできていない
- ・ 行政をお願いするだけでなく自治会でもいろいろな空き家に対応できる知識を深めていきたい
- ・ 環境悪化が和らぐように、草刈りは所有者の意見を確認して自治会で協力してもいいと思う
- ・ 空き家の空き巣侵入事件があった。防犯や環境美化への取組を含め管理者への働きかけも行いながら知識を深めていきたい。

### (3) 行政に求めること

- ・ 個別の案件についてはすでにお願ひしており、引き続き対応してほしい
- ・ 持ち主が分かる場合は都度連絡を取って対応しているが、自治会が把握できない所有者等については行政の指導により自治会と連携してほしい
- ・ 家主に助成制度の周知を行ってほしい
- ・ 人口や世帯数に応じて市内の住宅戸数を設定すべき
- ・ 引き続き、空き家対策についての情報提供をお願いしたい
- ・ 市が積極的な移住定住対策を行い、空き家の解消につながる施策を講じてほしい
- ・ 市の指導により有効利用の促進、やむなくば早期解体の指導を強化してほしい
- ・ 所有者を把握しているのであれば、自治会に報告していただきたい
- ・ 結婚後親と同居できるよう家をリフォームした世帯に対して助成する等空き家にしないよう未然に防ぐ施策を打ち出してほしい。
- ・ 行政主体で補助を出して解体等整理してもらえないのではと思います
- ・ 今は問題ないが、将来的な課題についての情報提供をお願いしたい
- ・ 相談した案件の早期解消をお願いしたい
- ・ 行政は早くから危険な空き家をリストアップし所有者特定及び指導すべき
- ・ 行政で更地にする等の対策を考えていただきたい
- ・ 空き家減少のため、税金の問題、解体費用の補助金等の政策が必要になると思う
- ・ 空き家の情報をネットワーク化し、所有者から借り上げ、その空き家を希望する方に貸し出すシステムを行政として考えられないか
- ・ 出来るなら、空き家の所有者を継続して管理していく為に、自治会に空き家の所有者管理についての何らかの権限をあたえてほしい

- ・空き家問題の解決を目的とした自治会からの申請であれば、無料で情報提供してほしい

#### (4) 所有者に求めること

- ・危険な空き家は責任を持って解体してほしい
- ・空き家の状態を引き起こした所有者が解体等の責任を負うことが大原則
- ・もう少し空き家の状態を確認してほしい。
- ・個人の財産なので強制はできない。
- ・倒壊の危険性を把握し、空き家の解体・改修を早期に進めてほしい
- ・なぜ家を出てそのままにしておくのかももう少し考えてほしい
- ・定期的に除草等を行うべき、古くなった家屋は解体、改修を行うべき
- ・空き家・空き地の管理や利用方法について自治会、近隣等に相談してほしい
- ・空家解体後の土地の管理もしっかりしてほしい
- ・木や雑草が生い茂り自治会として管理もできない。所有者は土地の有効利用等を自治会に一任するという気持ちを持ってもらいたい。
- ・苦情が寄せられたものは即刻対応してほしい

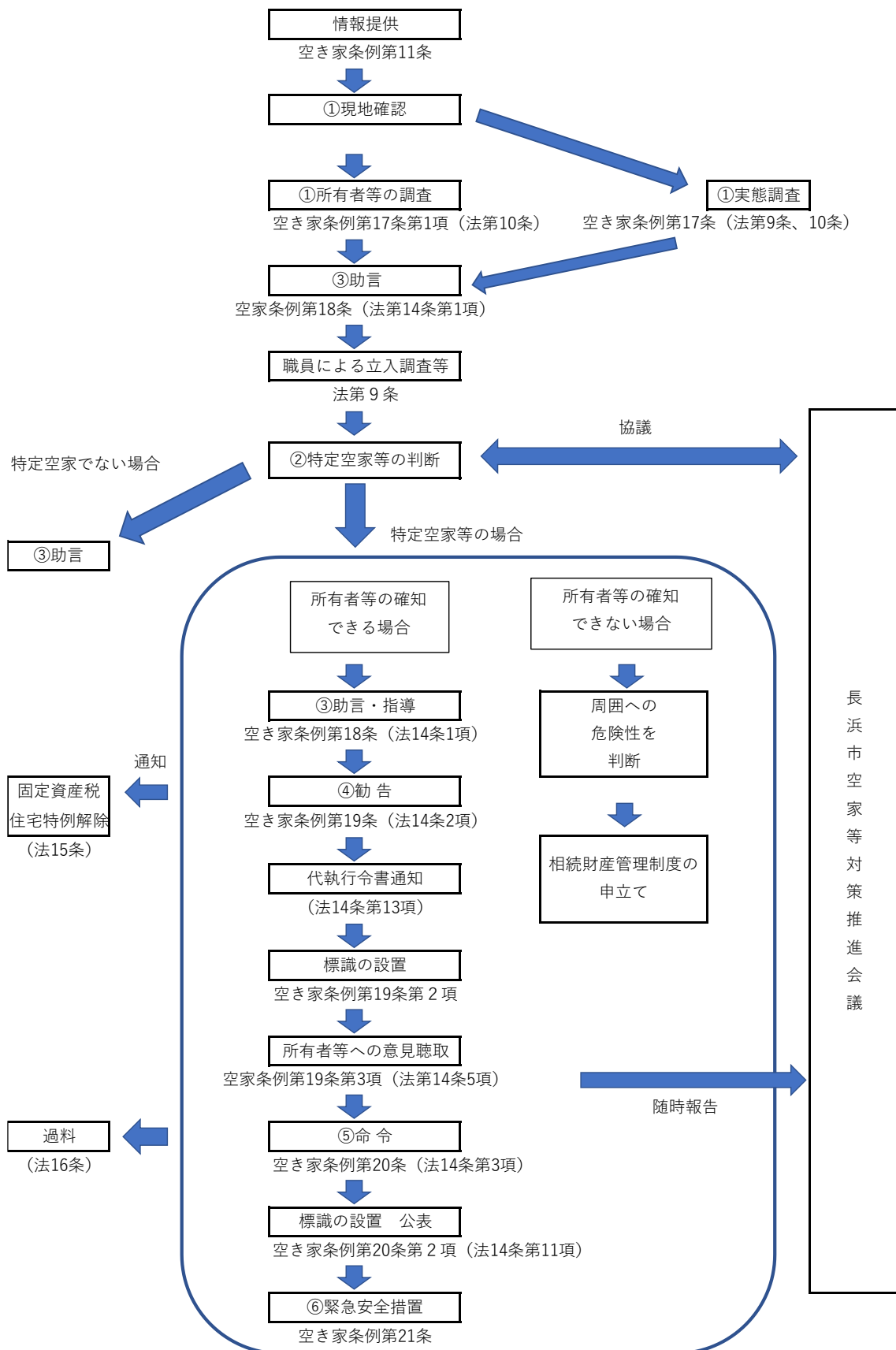
#### (5) 利活用について

- ・中心地から離れている地域は、古民家風の店舗にもならないと思う。
- ・近年空き家の解体及び不動産売買が進み、空家を活用した賃貸が進みつつある
- ・空き家を活用していくことについて、本音は「活用することはあまり賛成しない」。もし、購入されておかしな人だったら困る。
- ・空き家といっても親族親戚が管理しており、特に親族(子供)は自分の実家、生まれたところという思いがあり、他の事に活用されることを望んでいない。
- ・自治会内の空き家の所有者を全て把握しているので、活用してほしい
- ・古民家を改修して喫茶として活用していただいて触れ合いの場となりありがたい

#### (6) その他

- ・空き家であっても町内に住宅があるので、規約に則って町費を納めてほしい
- ・草木の茂った空き地には蚊等が多く、近隣住民から苦情を聞く
- ・誰も知らない間に浮浪者等がその家に潜り込んでそこを住居としたり、人の溜まり場になってしまう可能性を心配している
- ・魅力ある地域づくりがなされれば空き家も(就業先、商業施設、自然、子育て支援等)減るのではと思う
- ・空き家の解体費用が高く、所有者もしくは親族の方でも手が出せない
- ・自ら空き家問題を解決しようとする自治会からの申請であれば法務局や行政の書類の発行手数料を免除または無料の情報提供を望む
- ・店舗併用住宅で空き店舗となっているものがある
- ・火災につながる漏電について指導が必要
- ・持ち主がはっきりしている場合はその人の考えを尊重すべきである。市と自治会で活用について協議するのは不適當であると思う
- ・台風の影響で空き家の屋根がめくれ、それが電線に引っかかって、付近一帯4時間ほど停電した

特定空家等に対する措置の流れ



# 判定票

## 資料3

空家番号		整理番号	
所在地			
判定年月日			
調査員①		調査員②	
構造		造階数	階建

項目		判断内容	点数	評点	最大点数	備考		
①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態か否かの判断基準	建物の倒壊	建物の著しい傾斜	基礎又は土台等に不同沈下がある。 20分の1超の柱の傾斜が認められる。(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。)		100			
		基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。	50		50	ただし、著しく崩壊の危険のあるものについては最大点数に+50	
			土台が腐朽又は破損している。	50				
			基礎と土台にずれが発生している。	25				
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	50				
			柱とはりによれが発生している。	25				
	屋根、外壁等の脱落又は飛散等	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している。					25
			屋根ふき材が剥落している。	25				
			軒の裏板、たる木等が腐朽している。	25		25		
			軒がたれ下がっている。	25				
			雨樋がたれ下がっている。			10		
		外壁	壁体を貫通する穴が生じている。				25	
			外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。				15	
			外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。				10	
		看板、給油設備、屋上水槽等	看板的仕上材料が剥落している。	10			100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50
			看板、給油設備、屋上水槽等が転倒している。	10				
			看板、給油設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	10				
			看板、給油設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	50				
屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	10			100	ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50		
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50						
門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10			20			
	門、塀が傾斜している。	20						
擁壁の老朽化	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	20			30			
	水抜き穴の詰まりが生じている。	20						
	ひび割れが発生している。	30						
合計には、下記「周辺への影響度の判断基準」に該当する点数を加える			合計	点				

### 周辺への影響度の判断基準

周囲の状況	調査項目	距離(大)	距離(中)	距離(小)	
被判定空家等の建築位置	(1) 隣接地境界との距離 (最短距離) (L= m)	2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≤L≤概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>
		3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≤L≤概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>
	(2) 公衆用道路との距離 (最短距離) (L= m)	2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≤L≤概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>
		3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≤L≤概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>
影響度判定結果	判断内容	公衆用道路との距離(大)	公衆用道路との距離(中)	公衆用道路との距離(小)	
	隣接地境界との距離(大)	影響度(低) 1点	影響度(中) 3点	影響度(高) 10点	
	隣接地境界との距離(中)	影響度(中) 3点	影響度(中) 6点	影響度(高) 10点	
隣接家屋	隣接家屋が1軒ある。	1			
	隣接家屋が2軒以上ある。	3			
通学路	小学校の通学路になっている。	3			
	中学校の通学路になっている。	3			
	義務教育学校の通学路になっている。	3			
被判定家屋等と公共施設の距離	被判定空家等から半径100メートル以内に公共施設がある。	3			
	被判定空家等から半径300メートル以内に公共施設がある。	1			

# 判定票

空 家 番 号		整 理 番 号	
所 在 地			
判 定 年 月 日			
調 査 員 ①		調 査 員 ②	
構 造	造	階	数

項目	判断内容	○or×	備考
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるか否かの判断基準	建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
ごみ等の放置、不法投棄により、多数の害獣、害虫が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
③ 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であるか否かの判断基準	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
		地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
④ その他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であるか否かの判断基準	立木の状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、その敷地外に枝等が大量に散らばっている。	
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
	空家等に住みついた害獣等	害獣の鳴き声や活動の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		害獣のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		敷地外に害獣の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		多数の害獣、害虫が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		住みついた害獣が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
空家等の不適切な管理等	害虫とりわけシロアリが大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

