

老朽空き家実態調査の結果について(報告)

1 調査概要

本市の老朽空き家の問題へ対応するため、市と地域が協働して、市内にある老朽空き家の実態を調査するもの。

(1) 調査期間

現地調査：平成26年11月～平成27年3月
とりまとめ：平成27年4月～平成27年7月

(2) 調査方法

- ① 市が把握している老朽空き家に加え、自治会などから、老朽空き家等に関する情報提供を受ける。
- ② 情報を基に、市が老朽空き家の現地調査を行い、空き家の危険度等について判定する。

(3) 調査項目

- ① 空き家の状況
 - ・所在地
 - ・構造
 - ・階数
 - ・老朽度合い(危険度)
- ② その他の状況
 - ・コンクリートブロック塀・擁壁の危険性の有無
 - ・衛生上の問題(雑草、ゴミなど)の有無

(4) 空き家の危険度の考え方

- ・「家屋の倒壊・崩落」「建物の傾き」「構造材の欠損・腐食」「基礎の浮き又は不同沈下」など(将来的な可能性を含む)
- ・「屋根瓦材のずれ、破損」「外壁材の浮き、めくれ」「外部建具の破損、枠の固定の外れ」など、部材の落下等の危険性の有無
- ・空き家の周辺への影響の有無(道路や隣地への影響の大小など)

- ・調査結果を基に危険度「高」「中」「低」及び「危険なし」に分類

			周辺への影響		
			影響あり		影響なし
			影響 大	影響 小	
危険度	家屋の崩壊・崩落等	現状での危険性が高い	高	高	中
		将来的な危険性が高い	高	中	中
	部材の落下等	危険が一定基準以上	高	中	低
		危険が一定基準未満	中	低	低

※表に該当しない場合は「危険なし」の判定

2 調査結果

- ・調査件数 7, 296件
 うち危険あり 3, 397件 (46.6%)
 危険なし 3, 899件 (53.4%)
- ・行政区別の内訳 (単位：件)

行政区	危険あり				危険なし	計
	危険度 高	危険度 中	危険度 低	小計		
門司区	144	349	224	717	856	1,573
小倉北区	87	169	178	434	571	1,005
小倉南区	19	96	103	218	400	618
若松区	73	107	186	366	370	736
八幡東区	217	407	385	1,009	755	1,764
八幡西区	76	185	239	500	701	1,201
戸畑区	35	63	55	153	246	399
計	651	1,376	1,370	3,397	3,899	7,296

- ・空き家分布状況 「老朽空き家分布図」[資料1](#)参照

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」[資料2](#)で定められた「特定空家等」については、基準を策定した上で、改めて判定する。

3 考察

- ・「危険あり」と判定した約 3,400 件の空き家については、古くから市街地化（昭和 40 年 DID 地区内）している斜面地に多く分布している。
- ・そのうち、約半数を斜面地が多い門司区及び八幡東区が占めた。（門司区：約 2 割、八幡東区：約 3 割）
- ・これらの空き家については、接道状況が悪く、不動産流通に乗りづらいことから、適正に管理されないまま放置され、危険な空き家になる傾向が強い。
- ・今回の調査では、地域と協働して取り組んだことにより、老朽空き家の実態を把握することができた。なお、今回「危険なし」と判定した空き家についても、時間の経過とともに老朽化が進行することで危険な状態になるおそれがある。

※DID 地区・・・国勢調査で設定する人口集中地区

4 調査結果を踏まえた今後の取組み

（1）空き家に対する取組み

①危険ありの空き家

- ・固定資産税情報の内部利用により所有者等の把握
- ・危険度が高いものから、危険箇所の是正や家屋の適正管理についての助言・指導等の実施

②危険なしの空き家

- ・適正管理を促す啓発活動
- ・空き家バンク制度等による利活用の促進

（2）地域への情報提供

- ・自治会などを通じた地域の方々への情報提供・共有化
- ・見守り活動等の事例紹介による地域の取り組みの拡大

5 今後の空き家対策について

今年度、外部委員で構成する協議会を設置し、「空家等対策計画」を策定する。その中で、「所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」や「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」などについて検討する。

あわせて、国のガイドラインや空家等対策計画等の内容を踏まえ、本市の空き家等対策を円滑に進めるための空き家条例を制定する。