

産業厚生常任委員会資料

平成29年5月11日

市民生活部 生活課

地域創造部 まち未来課

まち・農整備部 地域整備課

目 次

空き家等対策について

- 1 加東市空き家実態調査・建物の利用実態等
に関するアンケート結果について P 1
- 2 加東市空き家バンクについて P 13
- 3 今後のスケジュールについて P 15

《加東市空き家実態調査・建物の利用実態等に関するアンケート結果について》

I 空き家実態調査結果（調査期間：平成28年9月20日～11月30日）

1 調査件数

調査対象件数	2,345 件	(水道使用状況、住宅地図データ等から抽出)
↓ (利用実態あり：734件 公道から確認不可：5件)		
空き家と思われる件数	1,606 件	

2 空き家と思われる建物の状況

区 分		件 数	割 合
ランクA	管理に問題なく、現況のまま利用可能	650 件	40.5%
ランクB	管理は行き届いてないが、比較的小規模な修繕で利用可能	524 件	32.6%
ランクC	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	320 件	19.9%
ランクD	倒壊の可能性があり、損傷が大きいなど、現況のままの利用は不可能	112 件	7.0%
合 計		1,606 件	100.0%

3 第三者に危害を与える可能性の有無

(1) 可能性の有無

	件 数	割 合
あり	68 件	4.2%
なし	1,538 件	95.8%
合計	1,606 件	100.0%

(2) 第三者に危害を与える可能性のある箇所（複数選択あり）

	件 数	割 合
門・塀	3 件	4.1%
雑 草	1 件	1.4%
竹 木	24 件	32.4%
ゴ ミ	5 件	6.8%
屋根材	11 件	14.9%
外壁材	10 件	13.5%
建 物	13 件	17.6%
ベランダ	1 件	1.4%
物 置	3 件	4.1%
その他	3 件	4.1%
合計	74 件	100.0%

4 空き家と思われる建物の活用の可能性

区 分		件 数	割 合
ランクA	売却、賃貸が容易	422 件	26.3%
ランクB	売却、賃貸の期待性あり	487 件	30.3%
ランクC	売却、賃貸の期待性が低い	355 件	22.1%
ランクD	売却、賃貸が困難	342 件	21.3%
合 計		1,606 件	100.0%

5 空き家と思われる建物の用途

	件 数	割 合
戸 建 住 宅	1,218 件	75.8%
長 屋 住 宅	20 件	1.2%
共 同 住 宅	18 件	1.1%
店 舗 併 用 住 宅	55 件	3.4%
店 舗 、 事 務 所	95 件	5.9%
そ の 他 (倉庫、車庫等)	200 件	12.5%
合 計	1,606 件	100.0%

Ⅱ 建物の利用実態等に関するアンケート結果（利用意向調査）（調査期間：平成29年1月11日～1月27日）

1 調査件数

空き家と思われる件数	1,606 件
------------	---------



（所有者が特定できなかったもの：42件）

アンケート送付件数	1,564 件
-----------	---------



アンケート回収件数	683 件
アンケート回収率	43.7 %

2 調査内容と調査結果

■ 空き家と思われる建物（建築場所の地番を表記）

■問1 上記の建物は、あなた又はご親族その他の関係者が所有されているということで間違いありませんか。

選択肢	件数	割合
1 間違いなし	602 件	94.8%
2 心当たりがない	33 件	5.2%
小計	635 件	100.0%
(無回答)	48 件	7.0%
合計	683 件	

⇒調査終了

■問2 建物の所有者と土地（敷地）の所有者を教えてください。

選択肢	建物		土地（敷地）	
	件数	割合	件数	割合
1 ご自身	442 件	81.4%	493 件	85.4%
2 他の方と共有	17 件	3.1%	20 件	3.5%
3 親族	58 件	10.7%	45 件	7.8%
4 親族以外の方	12 件	2.2%	5 件	0.9%
5 相続手続き中なので決まっていない	8 件	1.5%	9 件	1.6%
6 最近、譲渡、売却した	6 件	1.1%	5 件	0.9%
小計	543 件	100.0%	577 件	100.0%
(無回答)	59 件	9.8%	25 件	4.2%
合計	602 件		602 件	

■問3 建物についてお聞きします。

□問3-1 建物の築年数と部屋数を教えてください。

<建物の築年数>

区 分	件 数	割 合
～10年	16 件	3.1%
11年～20年	53 件	10.1%
21年～30年	136 件	26.0%
31年～40年	115 件	21.9%
41年～50年	88 件	16.8%
51年～60年	35 件	6.7%
61年～70年	18 件	3.4%
71年～80年	13 件	2.5%
81年～90年	11 件	2.1%
91年～100年	27 件	5.2%
100年～	12 件	2.3%
小計	524 件	100.0%
(無回答)	78 件	13.0%
合計	602 件	

(建築基準法の新耐震基準
: 1981年6月1日適用)

<住宅の部屋数(台所、浴室、トイレは除く)>

区 分	件 数	割 合
～ 3室	167 件	38.7%
4室～ 6室	172 件	39.9%
7室～ 9室	60 件	13.9%
10室～12室	28 件	6.5%
13室～	4 件	0.9%
小計	431 件	100.0%
記載なし	93 件	15.4%
(無回答)	78 件	13.0%
合計	602 件	

<住宅以外の用途(上記との重複記載あり。)>

選 択 肢	件 数	割 合
1 事務所、店舗	9 件	3.6%
2 倉庫	119 件	47.4%
3 その他	123 件	49.0%
合計	251 件	100.0%

※その他の主なもの：別荘32件、使用していない(空き家)13件、物置9件など。

□問3-2 過去に大規模な改修を行ったことはありますか？ある場合は、改修の内容について教えてください。

<大規模改修の有無>

選択肢	件数	割合
1 ある	206 件	37.1%
2 ない	315 件	56.8%
3 わからない	34 件	6.1%
小計	555 件	100.0%
(無回答)	47 件	7.8%
合計	602 件	

<改修した時期>

区分	件数	割合
～ 5年前	38 件	20.5%
6～10年前	39 件	21.1%
11～15年前	28 件	15.1%
16～20年前	26 件	14.1%
21～25年前	8 件	4.3%
26～30年前	19 件	10.3%
31～40年前	15 件	8.1%
41～50年前	10 件	5.4%
51年前～	2 件	1.1%
小計	185 件	100.0%
(無回答)	21 件	10.2%
合計	206 件	

<改修した箇所(複数回答あり。)>

選択肢	件数	割合
1 外壁	66 件	12.1%
2 屋根	105 件	19.2%
3 内装	59 件	10.8%
4 台所	81 件	14.8%
5 お風呂	83 件	15.2%
6 トイレ	95 件	17.4%
7 耐震改修	5 件	0.9%
8 バリアフリー	11 件	2.0%
9 その他	41 件	7.5%
合計	546 件	100.0%

※その他の主なもの：ベランダ10件、増築5件、床3件など。

■問4 建物は、現在どのような使われ方をされていますか？

選択肢	件数	割合
1 居住している	65 件	14.1%
2 空き家である	191 件	41.3%
3 帰省先や別荘として一時使用	99 件	21.4%
4 倉庫（物置）として使用	82 件	17.7%
5 その他	25 件	5.4%
小計	462 件	100.0%
(無回答)	140 件	23.3%
合計	602 件	

⇒調査終了

上記「5 その他」の用途（複数回答あり。）

選択肢	件数	割合
a 店舗	2 件	5.0%
b 事務所	6 件	15.0%
c 工場、作業所	9 件	22.5%
d その他	23 件	57.5%
合計	40 件	100.0%

※その他の主なもの：車庫4件、倉庫2件など

□問4-1 どのくらいの頻度で使用（建物に訪問）していますか？

区分	件数	割合
月に 3日程度	87 件	49.4%
月に 4日～ 6日程度	43 件	24.4%
月に 7日～ 9日程度	5 件	2.8%
月に10日～12日程度	10 件	5.7%
月に13日～15日程度	4 件	2.3%
月に16日～20日程度	15 件	8.5%
月に21日～25日程度	5 件	2.8%
月に26日以上	7 件	4.0%
小計	176 件	100.0%
(無回答)	30 件	14.6%
合計	206 件	

区分	件数	割合
年に3日程度	56 件	53.3%
年に 4日～ 6日程度	24 件	22.9%
年に 7日～10日程度	20 件	19.0%
年に11日～20日程度	3 件	2.9%
年に48日程度	1 件	1.0%
年に50日程度	1 件	1.0%
小計	105 件	100.0%
(無回答)	101 件	49.0%
合計	206 件	

□問4-2 空き家になったきっかけ、次のうちどれですか？

選 択 肢	件 数	割 合
1 転勤	4 件	1.3%
2 相続（実家であったが、ご両親が亡くなられた等）	76 件	24.2%
3 施設への入所、病院への入院	25 件	8.0%
4 別の住まいに住み替えた	49 件	15.6%
5 別荘として購入	74 件	23.6%
6 借主がいなくなった	26 件	8.3%
7 その他	60 件	19.1%
小計	314 件	100.0%
（無回答）	223 件	41.5%
合計	537 件	

※その他の主なもの：高齢等6件、所有者不在6件、老朽化4件など。

□問4-3 どれぐらいの期間、空き家状態が続いていますか？

選 択 肢	件 数	割 合
1 1年未満	15 件	4.7%
2 1年以上5年未満	95 件	29.7%
3 5年以上10年未満	61 件	19.1%
4 10年以上	149 件	46.6%
小計	320 件	100.0%
（無回答）	217 件	40.4%
合計	537 件	

□問4-4 空き家のままにしている理由は何ですか？（複数回答あり。）

選 択 肢	件 数	割 合
1 自分たち（親族や知人）で使いたい、使う予定があるから	86 件	13.5%
2 自分たち以外の人に使ってほしくないから	24 件	3.8%
3 売却の準備中だから	48 件	7.6%
4 賃貸活用の準備中だから	15 件	2.4%
5 売却、賃貸しようとしたがうまくいかなかったから	70 件	11.0%
6 物置代わりに使用しているから	65 件	10.2%
7 老朽化していて使用できる状態ではないから	73 件	11.5%
8 取り壊すと固定資産税が高くなるから	63 件	9.9%
9 取り壊す費用が高いから	98 件	15.4%
10 権利関係の整理（相続手続等）ができていないから	21 件	3.3%
11 その他	72 件	11.3%
合計	635 件	100.0%

※その他の主なもの：高齢4件、交通の便4件、放置4件など。

□問4-5 問4-4の理由の中で最も大きな理由となっている選択肢の番号を解答欄に記入してください。

選 択 肢	件 数	割 合
1 自分たち（親族や知人）で使いたい、使う予定があるから	43 件	15.8%
2 自分たち以外の人に使ってほしくないから	4 件	1.5%
3 売却の準備中だから	28 件	10.3%
4 賃貸活用の準備中だから	4 件	1.5%
5 売却、賃貸しようとしたがうまくいかなかったから	48 件	17.6%
6 物置代わりに使用しているから	26 件	9.5%
7 老朽化していて使用できる状態ではないから	22 件	8.1%
8 取り壊すと固定資産税が高くなるから	10 件	3.7%
9 取り壊す費用が高いから	30 件	11.0%
10 権利関係の整理（相続手続等）ができていないから	9 件	3.3%
11 その他	49 件	17.9%
合計	273 件	100.0%

■問5 どのくらいの頻度で管理（日常点検、掃除や換気、草むしりなど）をされていますか？

選択肢	件数	割合	
1 週に数回程度	66 件	14.8%	(1日：9件)
2 月に数回程度	136 件	30.5%	(2日：7件)
3 業者（不動産業者等）に委託している	24 件	5.4%	
4 年に数回程度	126 件	28.3%	
5 ほとんど管理していない	91 件	20.4%	
6 わからない	3 件	0.7%	
小計	446 件	100.0%	
(無回答)	91 件	16.9%	
合計	537 件		

□問5-1 あまり管理をしていない又は管理の頻度がわからない理由は何ですか？（複数回答あり。）

選択肢	件数	割合
1 管理すべき人が他にいる	15 件	3.5%
2 遠くに住んでいるため難しい	144 件	33.3%
3 時間の余裕がなくて難しい	95 件	22.0%
4 体力的に難しい	77 件	17.8%
5 管理にかかる費用がもったいない	28 件	6.5%
6 誰が管理するのか決まっていない	6 件	1.4%
7 近いうちに取り壊す予定だから	17 件	3.9%
8 その他	50 件	11.6%
合計	432 件	100.0%

※その他の主なもの：今以上の管理は必要ない5件、交通手段5件など。

□問5-2 管理をしてお困りのことはありますか？（複数回答あり。）

選択肢	件数	割合
1 遠くに住んでいるので大変	121 件	26.8%
2 時間を確保することが難しい	91 件	20.2%
3 他にやってくれそうな人がいない	47 件	10.4%
4 出費がかさむ	59 件	13.1%
5 体力的につらい	71 件	15.7%
6 その他	62 件	13.7%
合計	451 件	100.0%

※その他の主なもの：草刈4件、交通の便3件

□問5-3 普段主に管理されている方は誰ですか？

選 択 肢	件 数	割 合
1 自分または自分の家族	248 件	79.0%
2 その他親族	14 件	4.5%
3 ご近所の方	4 件	1.3%
4 その他知人	1 件	0.3%
5 不動産業者	17 件	5.4%
6 管理専門業者	6 件	1.9%
7 その他	24 件	7.6%
小計	314 件	100.0%
(無回答)	223 件	41.5%
合計	537 件	

■問6 管理を業者に委託することについてどうお考えですか？

選 択 肢	件 数	割 合
1 委託したい（既に委託している）	36 件	8.6%
2 料金次第では考える	71 件	16.9%
3 委託する考えはない	267 件	63.4%
4 その他	47 件	11.2%
小計	421 件	100.0%
(無回答)	116 件	21.6%
合計	537 件	

※その他の主なもの：自分で出来る年齢まではやってゆく12件、売却を検討8件など。

■問7 今後、建物をどのように活用したいとお考えですか？（複数回答あり。）

選 択 肢	件 数	割 合	
1 自分たちで利用する予定である	97 件	16.3%	} 問7-2へ
2 予定はないが、自分たちで利用したい	46 件	7.7%	
3 今の状態を維持したい	100 件	16.8%	
4 取り壊したい	58 件	9.7%	
5 特に考えていない	74 件	12.4%	
6 可能なら売却したい	175 件	29.4%	⇒問7-1-aへ
7 可能なら賃貸したい	46 件	7.7%	⇒問7-1-bへ
合計	596 件	100.0%	

□問7-1 希望する最低価格はどれぐらいですか？（ ）にご記入ください。

• 問7-1-a 売却の場合：最低（ ）円ほど手元に残る

区 分	件 数	割 合
50万円	7 件	6.0%
51万円～100万円	10 件	8.6%
101万円～200万円	8 件	6.9%
201万円～300万円	18 件	15.5%
301万円～500万円	25 件	21.6%
501万円～700万円	8 件	6.9%
701万円～999万円	3 件	2.6%
1000万円	14 件	12.1%
2000万円	5 件	4.3%
相場価格、時価	7 件	6.0%
いくらでも良い	4 件	3.4%
固定資産評価額	1 件	0.9%
土地評価額	1 件	0.9%
坪2～3万円	1 件	0.9%
坪7万円	2 件	1.7%
坪10万円	1 件	0.9%
倉庫込み3000万円	1 件	0.9%
小計	116 件	100.0%
(無回答)	59 件	33.7%
合計	175 件	

• 問7-1-b 賃貸の場合：最低、月（ ）円ほどの収入になる

区 分	件 数	割 合
3万円	14 件	30.4%
4万円～5万円	15 件	32.6%
6万円～9万円	7 件	15.2%
10万円	2 件	4.3%
30万円	2 件	4.3%
相場価格	5 件	10.9%
住居のみ10万円	1 件	2.2%
小計	46 件	100.0%
(無回答)	0 件	0.0%
合計	46 件	

□問7-2 何かしらの条件があれば活用を考えますか？（複数回答あり。）

選 択 肢	件 数	割 合
1 取り壊し費用への補助があれば、更地にして土地活用を考える	83 件	17.1%
2 十分な利益がでるなら売却を考える	110 件	22.6%
3 家賃収入が保証されているなら賃貸活用を考える	52 件	10.7%
4 リフォーム費用への補助があればリフォームして賃貸活用を考える	28 件	5.8%
5 現況のまま、借主負担でリフォーム等をするなら賃貸活用を考える	35 件	7.2%
6 現況のまま、借主がリフォーム等をしていないなら賃貸活用を考える	7 件	1.4%
7 仏壇を別の場所に移せるなら活用を考える	13 件	2.7%
8 不要な家具類をそのままおいておけるなら活用を考える	12 件	2.5%
9 相談窓口等の手続等に関するサポートがあれば活用を考える	50 件	10.3%
10 貸し出す期間が数年程度なら賃貸活用を考える	10 件	2.1%
11 どんな条件があっても活用は考えない	86 件	17.7%
合計	486 件	100.1%

■問8 「空き家バンク（空き家等情報登録制度）」についてお聞きします。「空き家バンク」のような制度があれば利用してみたいと思いますか？

選 択 肢	件 数	割 合
1 利用したい	80 件	19.5%
2 制度の内容次第では使ってみたい	135 件	32.8%
3 利用する気はない	196 件	47.7%
小計	411 件	100.0%
(無回答)	126 件	23.5%
合計	537 件	

⇒ 調査終了

■問9 問8で「利用したい」、「制度の内容次第では使ってみたい」と回答した方で、市から「制度の案内」や「利用に関するご連絡を差し上げてほしい」という方は、ご連絡先をご回答ください。

選 択 肢	件 数	割 合
1 このアンケート票が届いた住所	127 件	87.6%
2 その他のご連絡先	18 件	12.4%
小計	145 件	100.0%
(無回答)	70 件	32.6%
合計	215 件	

《加東市空き家バンクについて》

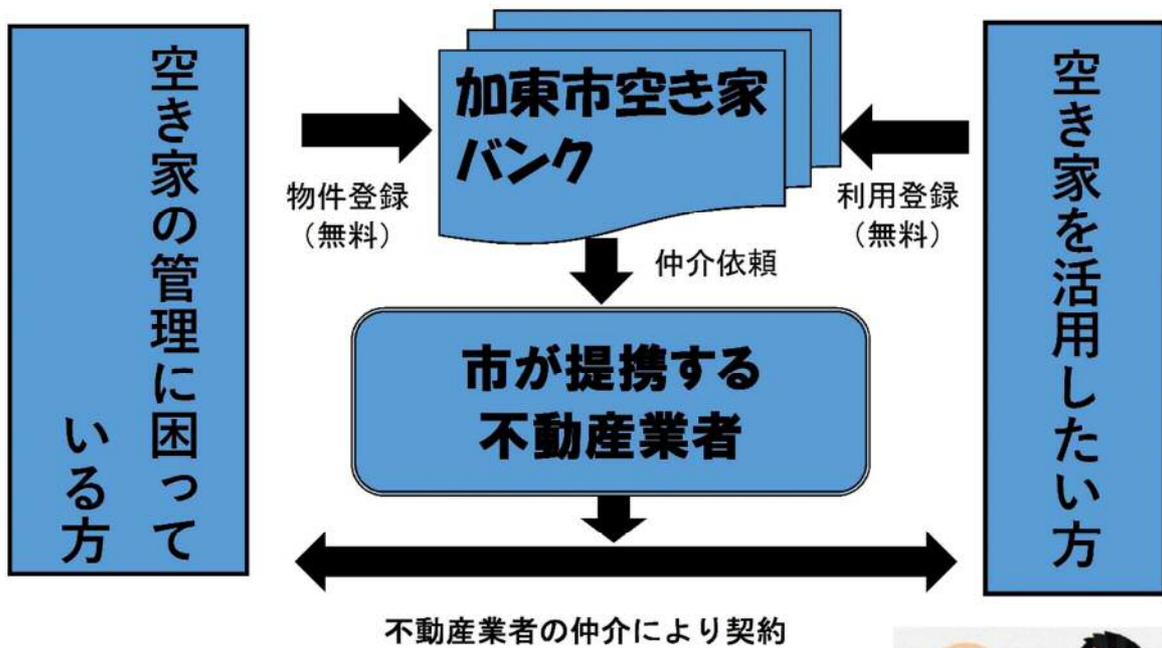
あなたの空き家を有効活用しませんか？

加東市空き家バンクへの登録を募集します。

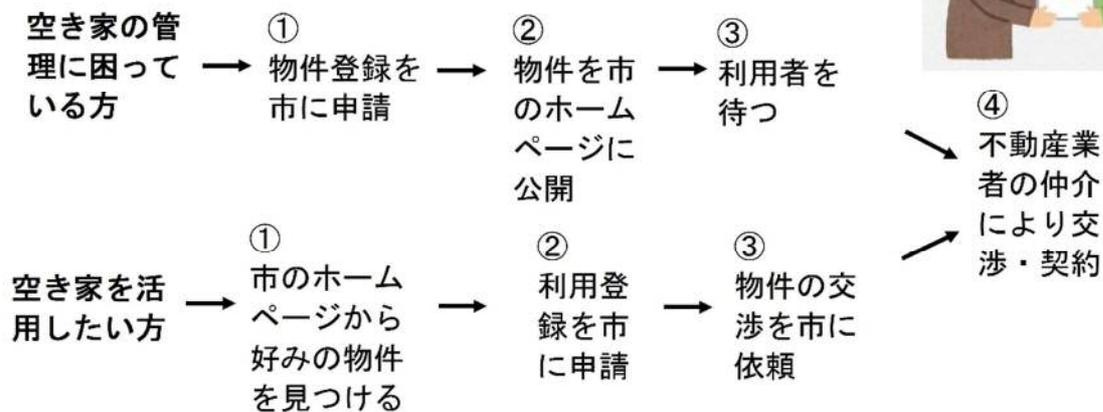


● 空き家バンクとは？

加東市内の空き家を「売りたい・貸したい・何とかしたい」方から物件情報を集め、「買いたい・借りたい・活用したい」方へ情報提供するための制度です。



● 成約までの流れ



【空き家の管理に困っている方へ】

● 物件登録の要件

□ 物件所有者の要件

- ☆ 不動産業を営む方でないこと。
- ☆ 暴力団員又は暴力団密接関係者でないこと。
- ☆ 市税等の滞納がないこと。 など

● 物件登録の手続き

加東市空き家バンク登録申込書に記載された誓約事項・同意事項を確認の上で、加東市空き家バンク登録カードに必要事項を記入し、申込書と登録カードをご提出ください。



【空き家を活用したい方へ】

● 利用登録の要件

□ 利用登録者の要件

- ☆ 不動産業を営む方でないこと。
- ☆ 暴力団員又は暴力団密接関係者でないこと。
- ☆ 市税等の滞納がないこと。 など

● 利用登録の手続き

加東市空き家バンク利用登録申込書に記載された誓約事項・同意事項を確認の上で、ご提出ください。



『加東市空き家活用支援事業』

● 改修工事費に対し補助する物件の要件

- ☆ 加東市空き家バンクに登録された物件で、空き家状態になってから6箇月以上経過していること。

● 補助限度額

- ☆ 空き家にあっては、住居の用途に供する部分の床面積が2分の1以上の建物であること。
- ☆ 一般世帯・事業所補助金
改修工事に要する補助の対象経費に、2分の1を乗じて得た額で1,000,000円以内。
- ☆ 若年・子育て世帯補助金
改修工事に要する補助の対象経費に、3分の2を乗じて得た額で1,500,000円以内。
- ☆ 移転補助金
移転に要する費用に対し、100,000円以内。



問合せ・申請先
加東市 まち・農整備部 地域整備課
〒673-1493
兵庫県加東市社50番地
TEL 0795-43-0527
MAIL chiiki-seibi@city.kato.lg.jp

《今後のスケジュールについて》（加東市空き家等対策）

区分	平成28年度			平成29年度				平成30年度	
計画策定 (空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画)	実態調査・所有者意向調査の実施 調査期間: H28.8.23~H29.3.24			計画素案作成 各担当部署具体的施策、推進体制等の調整		計画案作成		計画最終 パブリックコメント、審議会及び検討会議意見反映	計画完成
パブリックコメント				意見募集 (期間:1ヶ月)					
空き家等対策検討会議	空き家等対策検討会議								
				・実態調査・アンケートの結果報告 ・空き家等対策計画の素案の意見調整(空き家等の課題、基本方針など)	・空き家等対策計画の素案 ・具体的施策等の意見調整	・空き家等対策計画案の意見調整 ・パブリックコメントの実施	・空き家等対策計画案最終調整		
空き家等対策計画策定審議会	空き家等対策計画策定審議会								
	第1回 3/28 【協議会内容】 ・諮問 ・審議会の概要 ・空き家等の背景と現状 ・空き家等実態調査及びアンケート結果報告 ・今後のスケジュール			第2回 【協議会内容】 ・空き家等対策計画の素案について ・空き家等の課題、基本理念、基本方針	第3回 【協議会内容】 ・空き家等対策計画の素案について ・具体的施策について	第4回 【協議会内容】 ・空き家等対策計画案について ・具体的施策について ・パブリックコメントの実施について	第5回 【協議会内容】 ・パブリックコメントの結果について ・空き家等対策計画の最終原案の協議 ・市長答申		
				特定空家等判定基準					
空き家等対策	管理不全な空き家等対策			管理不全な空き家等対策(市民等からの情報提供による調査、所有者特定、所有者への助言・指導)				空き家等対策計画に基づく施策(行政指導・処分、啓発・情報提供、空き家バンク等)	
	適正管理・有効活用	発生抑制			発生抑制(啓発・窓口相談)				
		有効活用			空き家バンクの運営				
		空き家等情報登録制度による利用促進			空き家リノベーション				