

令和6年度 第1回 貝塚市空家等対策協議会

日時 令和6年5月29日(水)午後4時00分～
場所 貝塚市役所本館3階 公房会議室A

次 第

- 1 開会
- 2 委員及び事務局の紹介
- 3 市長挨拶
- 4 会長・副会長の選出
- 5 議題1 ① マンション実態調査結果について（報告）
② 空家等実態調査結果について（報告）
- 6 議題2 貝塚市住生活基本計画の改定について
- 7 議題3 特定空家等の対応状況について（報告）【非公開】
- 8 その他
- 9 閉会

配布資料

- 【資料1】 貝塚市空家等対策協議会委員名簿
 - 【資料2】 配席表
 - 【資料3-1】 マンション実態調査結果【概要版】
 - 【資料3-2】 空家等実態調査結果【概要版】
 - 【資料4】 貝塚市住生活基本計画の改定について
 - 【資料5】 特定空家等の対応状況について
-
- 【参考資料】 ①附属機関に関する条例（抄）
 - ②貝塚市空家等対策協議会規則
 - ③マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び
マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正概要
 - ④空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概要
 - ⑤貝塚市マンション管理適正化推進計画【現計画】
 - ⑥貝塚市空家等対策計画【現計画一部抜粋】
 - ⑦貝塚市住宅マスターplan【現計画一部抜粋】

空家等実態調査結果について

●調査の背景

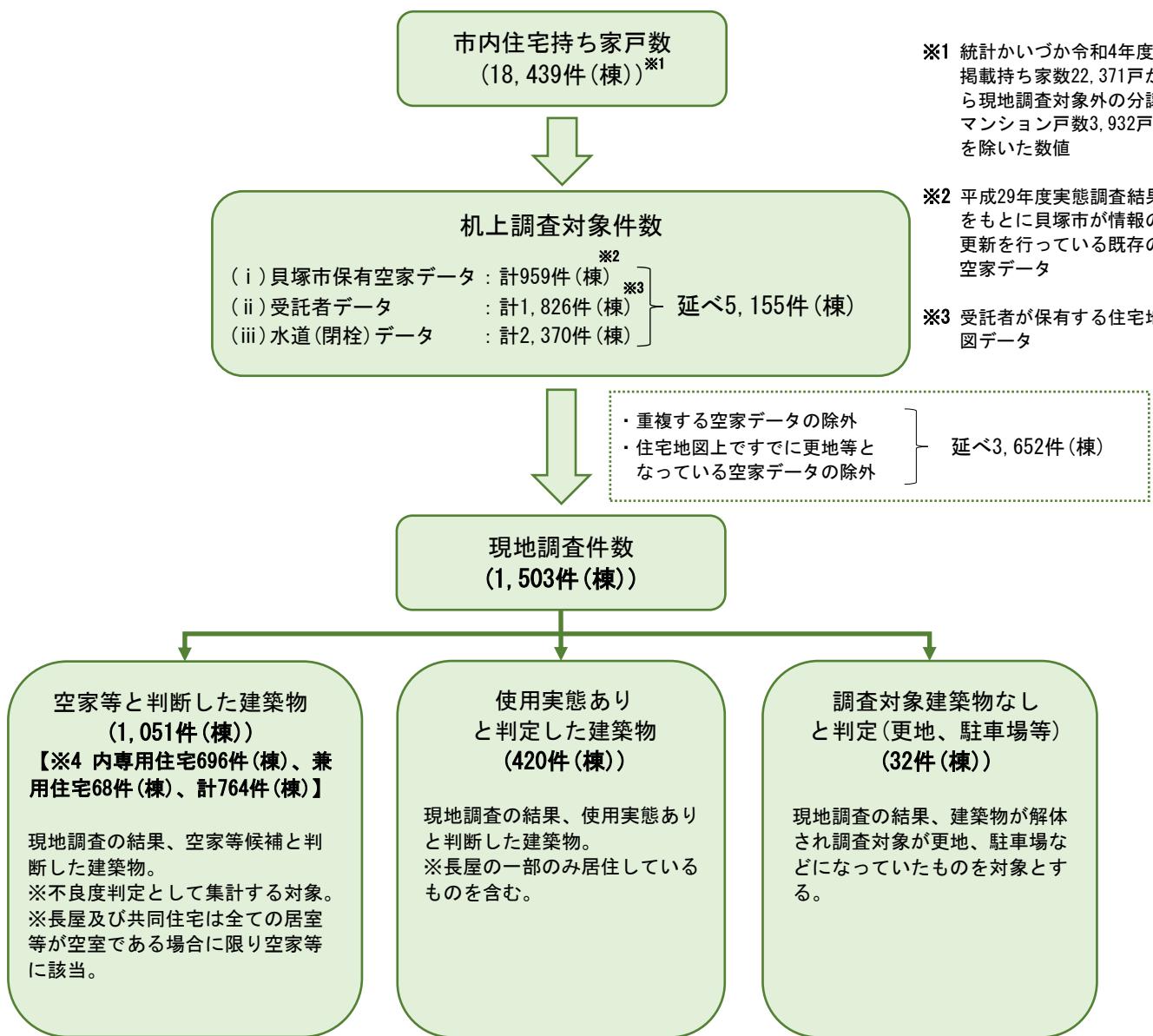
本業務は、平成30年6月に策定した「貝塚市空家等対策計画」の現行計画を検証するとともに、貝塚市内における適正管理が行われていない空家等について実態を再把握することにより、空家等の利活用や対策の推進に関する効果的な施策の検討など、計画改定の際に必要となる基礎資料を整備することを目的として実施いたしました。

●調査期間

令和5年8月7日～令和6年3月29日（内現地調査期間：令和5年10月26日～令和6年1月25日）

●空家等候補の抽出

貝塚市内住宅持ち家戸数18,439件（棟）^{※1}について、現地調査対象となる空家等の候補を以下のフローに基づき抽出しました。



●空き家の判定

現地調査において空家等と判断した物件の調査結果について、以下の「建物不良度判定（表1）、環境等不良度判定（表2）、利活用に向けた立地条件等判定（表3）」をもとに、建物不良度・環境等不良度・利活用に向けた立地条件等の判定を行いました。

（表1）建物不良度判定

点数	判定内容	不良度ランク	件数
0~40点	小規模の修繕により再利用が可能	A	510
41~100点	維持・管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、 当面の危険性はない	B	492
101~200点	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、 維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	C	33
201点以上	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、 緊急度が極めて高い	D	16
			合計 1,051

（1）建物不良度判定（表1）

建物不良度の低いAランク、Bランクの空家等が大半を占めており、維持・管理が長期間全くされていない空家等は少数であると考えられます。

（表2）環境等不良度判定

点数	判定内容	不良度ランク	件数
0~10点	環境に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A	719
11~20点	若干環境に影響を与えており、簡易な対策で利用可能	B	167
21~30点	環境に影響を与えており、ある程度の対策が必要	C	119
31点以上	環境に影響を与えており、相当な対策が必要	D	46
			合計 1,051

（2）環境等不良度判定（表2）

環境等不良度の低いAランクの空家等が占めており、周囲へ悪影響を及ぼす空家等は少数と考えられます。

（表3）利活用に向けた立地条件等判定

点数	判定内容	利活用ランク	件数
0~39点	売却・賃貸が容易	A	251
40~99点	売却・賃貸の期待性あり	B	396
100~149点	売却・賃貸の期待性が低い	C	258
150点以上	売却・賃貸が困難	D	146
			合計 1,051

（3）利活用に向けた立地条件等判定
(表3)

売却・賃貸が容易なAランクの空家等251件については、市場流通性が高いため、空家バンク制度への登録を促すなど対応が必要と考えられます。

（表4）建物不良度

環境等不良度	建物不良度			
	A	B	C	D
A	388	317	11	3
B	70	83	9	5
C	39	67	8	5
D	13	25	5	3

（4）建物不良度×環境等不良度（表4）

建物不良度、環境等不良度共にA～Bランクが多数を占めており、両不良度は似たランク同士になる傾向が見られます。

（表5）建物不良度

利活用判定	建物不良度			
	A	B	C	D
A	140	104	6	1
B	203	173	14	6
C	112	135	8	3
D	55	80	5	6

（5）建物不良度×利活用判定（表5）

表4のクロス集計と同様に似たランク同士になる傾向が見られますが、利活用判定のA～Cランクについては幅が広い結果となります。

●調査・結果の総括

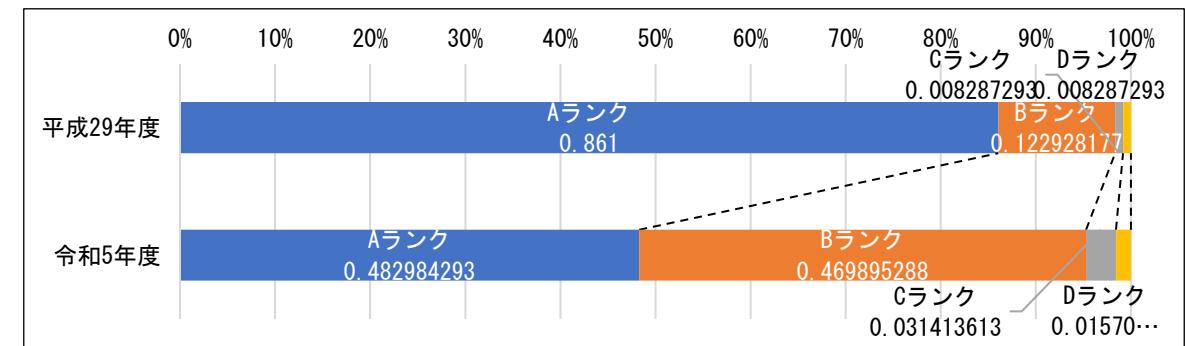
統計かいづか令和4年度による住宅持ち家戸数に占める貝塚市内空家件数については、住宅持ち家戸数18,439件(棟)^{※1}に対し空家件数764件(棟)^{※4}となります。

建物不良度、環境等不良度のクロス集計（表4）では、A～Bの枠内が大半を占めており、比較的状態の良い空家が多いと考えられます。

平成29年度調査結果と令和5年度調査結果の比較について

●危険度判定の結果について

調査年度		建物不良度Aランク	建物不良度Bランク	建物不良度Cランク	建物不良度Dランク	合計
平成29年度	戸数	623 (1,087)	89 (169)	6 (6)	6 (6)	724 (1,268)
	割合	86.1% (85.7%)	12.3% (13.3%)	0.8% (0.5%)	0.8% (0.5%)	100% (100%)
令和5年度	戸数	369 (510)	359 (492)	24 (33)	12 (16)	764 (1,051)
	割合	48.3% (48.6%)	47.0% (46.8%)	3.1% (3.1%)	1.6% (1.5%)	100% (100%)



※長屋について、平成29年度調査時は戸ごとに調査を実施していますが、令和5年度調査では、長屋及び共同住宅は全ての居室等が空室である場合に限り空家等の調査件数としているため、危険度判定結果の比較については、長屋を除いた戸建て件数のみを対象としてグラフ比較を行っております。なお、長屋を含む空家等の総件数については、括弧書き記載の件数となります。

●比較結果について

●空家等の分布状況について

(1) 危険度判定の結果

戸建て住宅における空家等件数について、令和5年度調査では平成29年度調査と比較して40件空家等件数が増加しています。

建物不良度ランク別では、Aランクが大幅に減少した一方で、Bランク、Cランク、Dランクがそれぞれ2倍以上に増加していることから、平成29年度調査時点での空家が適正管理がなされず、建物の状態が経年変化などにより悪くなった空家が増加した結果と考えられます。

(2) 空家等の分布状況

空家等の分布状況については、空家総数の変化は見られないが、危険度判定によるランクの変化や山手地区の空家等の件数が増加していることが分かります。

