

福井県あわら市における空き家の利活用に関する研究*

下川 勇^{*1}, 下中 雄一^{*2}

Study on the Profit Utilization of the Vacant House in Awara City, Fukui

Isamu SHIMOKAWA^{*1} and Yu-ichi SHITANAKA^{*2}

^{*1} Faculty of Engineering, Department of Architecture and Civil Engineering

Currently, as awareness of population decrease in Japan is increasing, recognition of vacant house issues gradually increased, and we began to seek a path for measures. Since the increase of vacant houses will cause disaster problems, crime prevention problems and community problems the country and local governments have taken full-fledged measures against vacant houses. Generally, vacant houses are regarded as negative property. This research aims to convert this established interpretation "negative" to "positive". Therefore, in this paper, by discussing part of the results of collaborative research with Awaji city, we show six different ways of utilization, different from conventional vacant house countermeasures.

Key Words : Population Decrease, Vacant House, Disaster Problem, Crime Prevention Problem, Community Problem, Utilization

1. 緒 言

2030年問題という憂慮すべき人口構造の変化を目前に、日本政府の観光政策による経済都市の興隆と、それに足並みをそろえる地方自治体による創意工夫は、地域資源活用（もの・こと・ひと）という視座を確立させようとしている。しかしながら、地域資源をリノベーションすることで新たな文化的価値を創造することに長けているヨーロッパに対し、折節の清新性を美德とする元来の日本文化と、アメリカナイズされたスクラップ&ビルドを繰り返す戦後の都市文化の中で、「活用」という方法論を持たないまま今日に至る日本では、空き家問題に対して、海外からのインバウンドの器として、また住から商へといった用途転換を目的としたリノベーションのみが対策の処方箋であるかのように語られ、各都市において民間はおろか行政までも意欲的に取り組みを進めている。

すでにこうした画一化の様相を呈する状況に対し、本論文では、福井県あわら市及び三谷商事株式会社との共同研究「空き家対策事業」において、筆者が担当した空き家調査と利活用の提案に関する成果の一部について論じることで、従来の空き家対策とは異なる活用法を示し、空き家対策への新展開を導びく。

2. 空き家問題の背景

空き家問題が現代の社会問題であることに異論はなかりうが、空き家の存在は現代に始まったことではない。総務省の調査では、昭和38年の空き家率は2.5%、昭和63年には9.4%と、住宅供給不足の時期を含めて年々増加の傾向を示してきた。平成5年には9.8%、平成10年に11.5%と、平成期に入り空き家率は1割を超えるようになり、人口減少への認識が高まっていく中で、空き家問題への認知度も次第に高まり、対策の道筋を模索

* 原稿受付 2017年02月28日

^{*1} 工学部 建築土木工学科

^{*2} 社会システム学専攻 大学院生

E-mail: shimokawa@fukui-ut.ac.jp

するようになった。平成 25 年には 13.5%と更に空き家率が増加しており、災害問題、防犯問題、コミュニティ問題等、様々な都市問題と絡められて論じられるようになり、国や自治体では空き家対策を本格化していった。

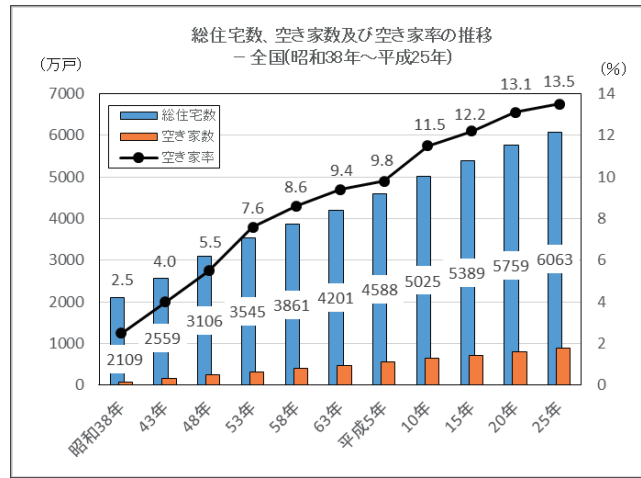


Fig. 1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
(「平成 25 年住宅・土地統計調査」, 総務省統計局ホームページを引用)

そもそも空き家対策は、「崩す」、「住む」、「別の用途で使用する」という 3 つの方法しかなく、しかもそこには日本独自の特殊な事情が介在している。「崩す」には権利者自身もしくは権利者の同意がないと解体することが許されない（行政代執行は特殊なケース）。「住む」には不動産価値が関係し、価値の高い古民家や建築家が設計した数少ない優れた住宅ではニーズを見出すことは可能であるが、ハウスメーカーによって量産された多くの住宅は、不動産価値が低い上に老朽化しており、入居者を得ることは難しい（この点は建築文化が継承されているヨーロッパ各国と大きく異なる）。こうした背景によって 3 つの選択肢中 2 つが消失している日本では、「別の用途で使用する」というリノベーションに活路が見出されたことは必然であり、選択の余地が無いと表現した方が正しいとも言える状況である。

3. 空き家の利活用について

空き家は負の財産、これは一般的な捉え方である。この既成解釈の「負」を「正」に転換することを狙って、平成 28 年度の空き家対策事業の一環として、あわら市に 6 つの利活用を提案した。「2. 空き家問題の背景」で述べたように、空き家対策は「崩す」、「住む」、「別の用途で使用する」という 3 つの対策しか存在しない。一般的には「崩す」、「住む」という対策は日本では難しく、「別の用途で使用する」という対策が一般化しているが、あわら市に提案した 6 つの利活用は、この 3 つの対策すべてに新しい知見を加えている。

あわら市に提案した 6 つの利活用は、HOME という言葉を用いて、HOME1 から 6 として表現した。HOME は、私（一人称）を主としたとき「故郷」となり、市民（人称複数）を主としたとき「まち」となる言葉で、6 つの利活用に底流する都市の理想的将来像、「今の市民を大切にしながら持続可能な都市へ」を象徴する言葉として用いた。本稿においても、この趣旨を損なわないように、あえて 6 つの利活用を HOME1 から 6 として表現することとする。

あわら市に提案した各 HOME は、「崩す」、「住む」、「別の用途で使用する」という 3 つの対策に応じて思考されている。「崩す」に HOME1、「住む」に HOME2、「別の用途で使用する」に HOME3 から 5 が分類される。HOME6 は特殊な利活用の提案であり、HOME1 から 5 を総合させ、相乗効果を与える「鍵となる提案」として扱っている。以下に、「崩す」、「住む」、「別の用途で使用する」の順に、各 HOME の内容を記し、利活用としての空き家対策の可能性について示したい。

3.1 空き家を崩す

3.1.1 HOME1：空き家建材バンク

現在、空き家を「崩す」ことに関しては、権利者の権利によって第三者が介入できない状況にある。この消極的状況に対して、HOME1は使用する機会がなくなった空き家の権利者に「崩す」きっかけを与えることを狙っている。新築であれ、リフォームであれ、木材は様々な用途で使用されるが、既成住宅の建材を他の用途で使用する場合、解体と用途に適した加工の手間によって費用がかさむため、通常は新しい木材が選択される。しかし、次のポイントを満たすことでニーズを見出すことができ、空き家を「崩す」動機づけを権利者に与える。この動機付けは、あわら市において積極的空き家解体への移行へと転じさせ、延いては市の資源活用のイメージが高まるという波及効果をもたらす。

- ・貴重な木材はニーズ（建築・造園・家具・工芸・美術）があるので、貴重な木材として登録する。
- ・一般木材のニーズ獲得は難しいので、市の事業にリンクさせ、積極的に活用する。
- ・跡地利用の選択肢を用意し、解体後の心配を軽減することで、動機づけを後押しする。
- ・解体費用の補助を設け、権利者の動機づけを後押しする。
- ・企業の連携することで売買成立の可能性を高め、動機づけを後押しする。
- ・既存の空き家バンクに建材バンクを同期させ、あわら市外にもニーズを広げ、動機づけを後押しする。

3.2 空き家に住む

3.2.1 HOME2：プチ移住プロジェクト

街なかは求心力を失い、拡大した生活圏への引力も弱まり、若者は他都市へ移住し、高齢者は不安を抱えながら余生を過ごす。これが日本の地方都市の現状である。都市計画理論によって街なかの求心力を再生しようと試みるが、いま、不安を抱えている高齢者を見捨てるわけにはいかない。HOME2は、街なかの求心力が再生されるまでの間、つまり周辺部で安心して生活をしていけるまでの間、定期的に（1ヵ月～3ヵ月）高齢者に生活サービスが整っている街なかに移住をしてもらう取り組みである。HOME2を実現するためには、次のポイントを抑える必要があり、これを実現することで、高齢者にやさしい街、高齢者が元気な街、市内移住者の発生、県内移住者の獲得という波及効果を得る。

- ・周辺部（特に中山間）に居住の高齢者にニーズ調査を実施する。
- ・街なかの空き家を賃貸物件として用意する。
- ・既存の空き家バンクに周辺施設情報（病院・スーパー等の位置・内容・移動手段等）を掲載し、このプロジェクトとリンクさせる。
- ・HOME2を法人化し、市と連携して運営する（この法人は移住先の斡旋から移住元の管理を想定）。
- ・高齢者が街なかの生活を満足できるよう、プチ仕事、プチ移住者交流等を用意しておく（上記法人による運営を想定）。

3.3 別の用途で使用する

3.3.1 HOME3：防災拠点化計画～空き家リノベーション～

都市防災は、何にもまして優先すべき取り組みである。地域には公園や公民館などの一時避難所と待機避難所が設定されているが、災害があるたびに、かならず尊い人命が失われてしまう。日頃の防災意識は勿論のこと、「身近な避難所」の設定の仕方、こうした悲しい出来事は減少するものと考えられる。

HOME3は、高齢者や子どもたちの避難を想定した「とても身近な避難所」設置の取り組みである。HOME3を実現するためには、次のポイントを抑える必要があり、これを実現することで、安心・安全な街、高齢者・子どもにやさしい街、全国の模範という波及効果を得る。

- ・公民館等の待機避難所から半径380m以外の住宅街にある空き家を選定し、収容人数を想定して必要数を防災拠点にする。（徒歩避難平均速度38.3m/分（国交省H23）、避難意向調査10分未満/6割以上希望（土木学会H11））

- ・空き家を耐震・耐水補強するとともに災害情報を取得できる設備を設置する。
- ・防災拠点運営を組織化し、備蓄等のメンテナンスを行えるようにする。（運営組織：地域住民、NPO、新規企業を想定）
- ・既存の空き家バンクと情報をリンクさせ、権利者の合意のもと、適宜防災拠点を拡大する。

3.3.2 HOME4：地活×資源（空き家リノベーション）

過去も、現在も、未来も、市民の中には自らが住まう地域を維持するために、努力を続ける人がいる。この人のパワーは、都市の持続性にとって欠かせない都市の重要な構成要素といえる。HOME4は、市民のさまざまな地域活動に、地域資源としての空き家を掛け合わせる取り組みである。この取り組みのポイントは、今後も増加が予想される空き家資源を、惜しみなく湧きいでる市民のパワーを借りて、時代の要求に応じた様々な用途にリノベーション（変質・変革）することにある。HOME4を実現するためには、次のポイントを抑える必要があり、これを実現することで、魅力的な地域の増加、郷土愛の醸成、交流人口の増加、市民のまちづくり意識の向上という波及効果を得る。

- ・不動産賃貸・取得および利活用方法に関するワンストップ相談窓口を庁内に設ける。
- ・時限的特別税制措置とリノベーション費用を一部補助する仕組みを設ける。
- ・市民の地域活動を把握し、市から市民へ空き家利活用が提案できる仕組みを設ける。
- ・市民にイメージを膨らませてもらうために、既存の空き家バンクに利活用の想定パターンを同期させる。

3.3.3 HOME5：ああ、あわら贅沢～工芸・美術・音楽編～

都市の魅力は、一過性のイベント数よりも、市民の日常的なライフスタイルの集合体として表出するものである。なぜなら、都市の魅力は文化によって醸成されるものであり、ライフスタイルは文化と強く結びついているからである。HOME5は、都市の魅力を市民のライフスタイルから紡ぎ直す取り組みであり、文化的要素（工芸・美術・音楽）が空き家に挿入され、市民が日常的に触れられるように、あわら市全域に分散配置された様は、まさしく贅沢の極みとなる（「ああ、あわら贅沢」は、平成28年度に策定されたあわら市のブランド標語であり、現在、この標語に見合った事業が検討されている。つまり、HOME5は模索中の事業に対しての提案ともなる）。HOME5を実現するためには、次のポイントを抑える必要があり、これを実現することで、都市の魅力向上、郷土愛の醸成、交流人口の増加という波及効果を得る。

- ・HOME5を既存の空き家バンクと同期し、権利者の理解と同意の機会を設ける。
- ・工芸・美術・音楽に携わる市民および金津創作の森、学校との連携体制を構築する。
- ・世界の有名アーティストとの交流を構築し、HOME5に参加してもらう。
- ・空き家利用者を想定し、運用ルール（費用・展示期間・管理方法）を構築しておく。
- ・あわら市のブランド標語「ああ、あわら贅沢」の実践的取り組みの一つに位置付ける。
- ・HOME5を法人化し、収益事業として持続性を担保する。

3.4 鍵となる提案

3.4.1 HOME6：あわらベイカント市民会議

空き家対策が難しいのは、権利者の思いと空き家問題への理解に個人差があるからである。HOME6は、空き家問題を市民の問題に変換し、地権者の心情を共有し、空き家問題への理解を高め、利用者となる市民の発意をも促すことを狙っている。それゆえ、HOME6はHOME1-5を支え、持続させる場となるため、最優先すべき取り組みに位置付けられる。またHOME6は、本提案以外の、市民発意の新たな利活用法が見出せる創造の場となる可能性を秘めた、あわら市にとって積極的空き家対策事業になるとも考えている。HOME6を実現するためには、次のポイントを抑える必要があり、これを実現することで、HOME1-5の相乗効果、空き家問題への権利者と市民の理解向上を得る。

- ・定期的に専門家を招聘してシンポジウムを開催し、HOME6の意義を市民に周知するとともに、空き家対策への機運を高める。
- ・テーブル会議、会員制SNS会議、公民館会議等の多層的会議形態を用意し、あらゆる市民が参加できる体制を構築する。
- ・HOME1-5の成立事業を発表する事例公表会を開催し、市民に成功体験を共有してもらう。
- ・庁内にHOME6を統括するセクションを設け、情報の一元化を図り、空き家バンクと同期させる。
- ・HOME6を法人化し、収益事業として持続性を担保する。

4. 結 言

空き家は人口および世帯数と相関しており、そのため日本では今後も増え続けることが予想される現象である。この現象を見越して、国や自治体において様々な施策が検討されているが、この問題は民間が主体的にかかわる仕組みを作らなければ、継続性が得られず、増え続ける空き家に対応しきれないと考えられる。本稿で示した各HOMEが、その一つ一つに民間の主体性を基本にしている理由は、このためである。

現象に対する対策というものは、事業相互間の相性により相乗効果を得る組み合わせが存在するものであるが、HOME1-6は、ひとつの事業のみを行うよりも、複数を掛け合わせて事業化することで効果を発揮するものと考えている。そのため、この事業相互間の相性を吟味し、事業化することを目的とするHOME6のような市民会議体の役割は、殊更に重要といえる。

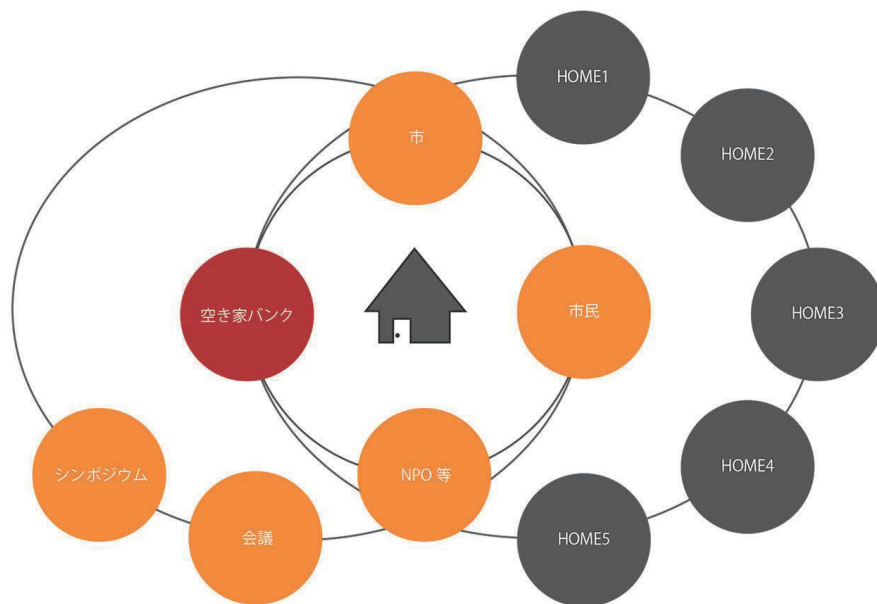


Fig.2 HOME6（あわらベイカント市民会議）の組織略図

ここに記したフローは、HOME6（あわらベイカント市民会議）の事業形態を簡略化して示したものである。NPO等の民間団体が市や市民と協力して市民会議を開き、HOME1-5の持続的運営を担保するというイメージ図である。各HOMEの内容については本論で述べたとおりであるが、各HOMEの事業形態やHOME間の関連も市民会議で話し合われた結果に基づき、実施することで、空き家に関するあらゆる事業が民間主導として実施されることになる。

最後に、各HOMEは、空き家問題に対する普遍的課題から導かれた提案である。空き家の分布や状態、権利者のニーズ等は個々の状況を示すものであり、各HOMEの実践において配慮すべき個別的条件となる。膨大な調査結果に翻弄されることなく、空き家利活用の方策が普遍的課題から議論されることを期待したい。

付 録

あわら市空き家調査の結果

空き家対策を行う際、第一に現状を把握する必要がある、これを目的とした「あわら市空き家台帳整備業務現地調査」を福井工業大学、あわら市、三谷商事株式会社による産官学連携で実施した。ここでは、調査項目であった「空き家判定」、「建物の基本情報」、「敷地状況」、「道路状況」、「建物状況」、「調査判定」の6項目の集計結果を示し、あわら市の空き家の状況を明らかにする。なお、データに示されるパーセンテージは、調査対象の空き家の総数 646 軒(以下、総数と表記)に対する割合を示している。

1. 空き家判定

1.1 空き家判定とは

空き家判定とは、対象物件が空き家かどうかを判断するものである。本調査は、現地調査において目視確認や近隣住民へのヒアリングを行い、情報を収集した。

1.2 空き家判定

空き家判定の結果、「郵便受けが封鎖・滞留」が総数の約 87%、「生活感・人の気配無し」が約 73%、「不動産看板あり」が約 3%、「近隣住民からの情報あり」が約 4%を占めていることが判明した(Fig. 1)。

地域ごとの分布をみると、全地区で「郵便受けが封鎖・滞留」・「生活感・人の気配無し」が約 50～80%、「不動産看板あり」が 10 地区で約 5%、「近隣住民からの情報あり」が 8 地区で約 2～10%を占めるという結果になった (Table 1)。

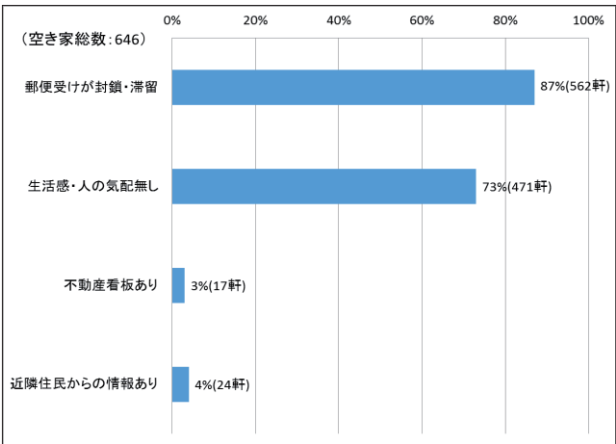


Fig. 1 空き家判定の割合

Table 1 地域ごとの分布(空き家判定)

	郵便受けが封鎖・滞留	生活感・人の気配無し	不動産看板あり	近隣住民からの情報あり
温泉地区	82%	74%	3%	1%
(当該地区空き家数: 119軒)	(98軒)	(88軒)	(4軒)	(3軒)
山方里方地区	100%	80%	2%	0%
当該地区空き家数: 41軒	(41軒)	(33軒)	(1軒)	(0軒)
本荘地区	92%	83%	0%	18%
(当該地区空き家数: 40軒)	(37軒)	(33軒)	(0軒)	(7軒)
新郷地区	50%	50%	0%	0%
当該地区空き家数: 8軒	(4軒)	(4軒)	(0軒)	(0軒)
北潟地区	76%	65%	3%	3%
当該地区空き家数: 34軒	(26軒)	(22軒)	(1軒)	(1軒)
波松地区	80%	73%	0%	0%
当該地区空き家数: 15軒	(12軒)	(11軒)	(0軒)	(0軒)
金津地区	87%	73%	3%	3%
(当該地区空き家数: 157軒)	(137軒)	(114軒)	(5軒)	(4軒)
伊井地区	78%	59%	3%	9%
当該地区空き家数: 32軒	(25軒)	(19軒)	(1軒)	(3軒)
坪江地区	88%	67%	5%	3%
当該地区空き家数: 60軒	(53軒)	(40軒)	(3軒)	(2軒)
錦岳地区	100%	94%	12%	6%
(当該地区空き家数: 17軒)	(17軒)	(16軒)	(2軒)	(1軒)
細呂木地区	87%	70%	0%	4%
当該地区空き家数: 84軒	(73軒)	(59軒)	(0軒)	(3軒)
吉崎地区	92%	82%	0%	0%
当該地区空き家数: 39軒	(36軒)	(32軒)	(0軒)	(0軒)

2. 建物の基本情報

2.1 建物の基本情報とは

建物の基本情報とは、対象となる建物の用途、構造、階数に関する情報である。

2.2 建物の用途

建物の用途は、「住宅」が総数の約 85%、「店舗兼住宅」・「倉庫」・「店舗」・「その他」が約 3%、「事務所」・「工場」が約 1%という結果となった(Fig. 2)。

地域ごとの分布をみると、「住宅」が全地区で 70～100%、「店舗兼住宅」・「事務所」・「工場」が 4 地区で約 2～10%、「店舗」が 5 地区で約 6%、「倉庫」が 7 地区で約 3%、「その他」が 8 地区で約 3～8%という結果になった (Table2)。

2.3 建物の構造

建物の構造は、「木造」が総数の約 87%,「鉄筋コンクリート」が約 7%,「鉄骨造」が約 4%,「その他」が約 1% という結果となった(Fig. 2).

地域ごとの分布をみると,「木造」が全地区で 70~100%,「鉄筋コンクリート」が 7 地区で約 3~13%,「鉄骨造」が 7 地区で約 3~25%,「その他」が 2 地区で約 2%という結果になった(Table 3).

2.4 階数

階数は,「二階建」が総数の約 79%,「平屋建」が約 19%,「三階建」・「四階建以上」が約 1%,「地下」が 0% という結果となった(Fig. 2).

地域ごとの分布をみると,全地区で「二階建」が 70~100%,「平屋建」が 11 地区で約 5~30%,「三階建」が 2 地区で約 3%,「四階建以上」が温泉地区で約 1%という結果になった(Table 4).

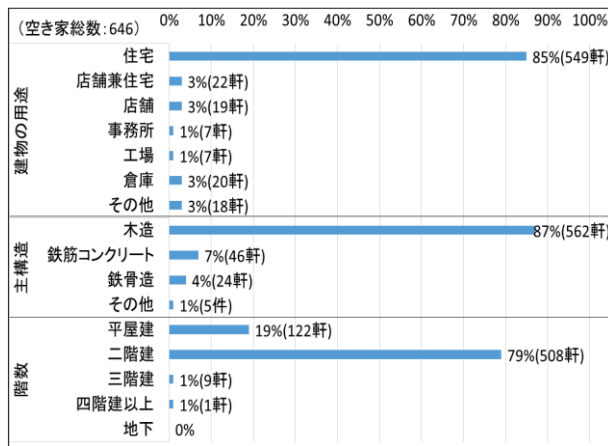


Fig. 2 建物の基本情報に関する各項目の割合

Table 2 地域ごとの分布(主目的)

	住宅	店舗兼住宅	店舗	事務所	工場	倉庫	その他
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	82% (98軒)	6% (7軒)	4% (5軒)	2% (2軒)	1% (1軒)	2% (2軒)	3% (3軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数:41軒)	94% (38軒)	2% (1軒)	2% (1軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	2% (1軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	98% (39軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	2% (1軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
新郷地区 (当該地区空き家数:8軒)	100% (8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
北潟地区 (当該地区空き家数:34軒)	91% (31軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	3% (1軒)	0% (0軒)	6% (2軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	87% (13軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	13% (1軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	74% (115軒)	6% (10軒)	7% (11軒)	2% (3軒)	2% (3軒)	6% (10軒)	3% (5軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	97% (31軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	3% (1軒)	0% (0軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	88% (53軒)	0% (0軒)	2% (1軒)	2% (2軒)	4% (2軒)	2% (1軒)	2% (1軒)
鍋岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	94% (16軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	6% (1軒)	0% (0軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	93% (77軒)	0% (0軒)	1% (1軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	4% (3軒)	2% (2軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	77% (30軒)	10% (4軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	5% (2軒)	8% (3軒)

Table 3 地域ごとの分布(主構造)

	木造	鉄筋コンクリート	鉄骨造	その他
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	88% (104軒)	9% (11軒)	2% (2軒)	1% (1軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数:41軒)	94% (38軒)	2% (1軒)	2% (1軒)	0% (0軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	73% (29軒)	2% (1軒)	25% (10軒)	0% (0軒)
新郷地区 (当該地区空き家数:8軒)	100% (8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
北潟地区 (当該地区空き家数:34軒)	100% (34軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	93% (14軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	78% (122軒)	14% (22軒)	5% (7軒)	3% (4軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	97% (31軒)	0% (0軒)	3% (1軒)	0% (0軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	82% (49軒)	10% (6軒)	3% (2軒)	0% (0軒)
鍋岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	100% (17軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	93% (78軒)	5% (4軒)	1% (1軒)	0% (0軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	97% (38軒)	3% (1軒)	0% (0軒)	0% (0軒)

Table 4 地域ごとの分布(階数)

	平屋建	二階建	三階建	四階建以上
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	25% (30軒)	71% (84軒)	3% (3軒)	1% (1軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数:41軒)	17% (7軒)	83% (34軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	3% (1軒)	97% (39軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
新郷地区 (当該地区空き家数:8軒)	0% (0軒)	100% (8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
北潟地区 (当該地区空き家数:34軒)	21% (7軒)	79% (27軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	7% (1軒)	87% (13軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	22% (34軒)	74% (114軒)	4% (6軒)	0% (0軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	13% (4軒)	87% (28軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	13% (8軒)	83% (50軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
鍋岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	18% (3軒)	82% (14軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	13% (11軒)	85% (71軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	33% (13軒)	67% (26軒)	0% (0軒)	0% (0軒)

3. 敷地状況

3.1 敷地状況とは

敷地状況とは,門扉と塀といった工作物,駐車場のスペース,蔵・倉庫といった付帯構造物の有無,雑草・樹木等の有無,倒壊時の影響に関する情報である。

3.2 門扉

門扉は「無し」が総数の約 92%,「有り(施錠なし)」と「有り(施錠あり)」が約 4%という結果となった(Fig. 3).

地域ごとの分布をみると、全地区で「無し」が約 70～100%、「有り(施錠あり)」が 7 地区で約 3～8%、「有り(施錠なし)」が全地区で約 5～17%という結果になった(Table 5).

3.3 塀

塀は「無し」が総数の約 71%、「有り(倒壊の危険性なし)」が約 26%、「有り(倒壊の危険性あり)」が約 3%という結果となった(Fig. 3).

地域ごとの分布をみると、「無し」が全地区で 50～90%、「有り(倒壊の危険性なし)」が 11 地区で約 10～50%、「有り(倒壊の危険性あり)」が全地区で約 5～30%という結果になった(Table 6).

3.4 駐車場

駐車場は「駐車スペースなし」が総数の約 45%、「駐車スペース有り」が約 34%、「車庫あり」が約 23%という結果となった(Fig. 3).

地域ごとの分布をみると、「車庫あり」が全地区で約 10～60%、「駐車スペース有り」が全地区で約 20～40%、「駐車スペースなし」が全地区で約 10～60%という結果になった(Table 7).

3.5 付帯構造物

付帯構造物は「なし」が総数の約 72%、「倉庫・蔵」が約 20%、「作業小屋」が約 7%、「その他」が約 6%という結果となった(Fig. 3).

地域ごとの分布をみると、「なし」が全地区で約 20～60%、「作業小屋」が全地区で約 10%、「倉庫・蔵」が全地区で約 5～40%、「その他」が全地区で約 13%という結果になった(Table 8).

3.6 雑草・樹木等

雑草・樹木等は「雑草」が総数の約 65%、「樹木」が約 60%、「ゴミなどの廃棄物」が約 8%、「畑」が約 4%を占める結果となった(Fig. 3).また、約 15%が雑草・樹木等によって近隣に影響を与えていることも判明した.

地域ごとの分布をみると、「畑」が 11 地区で約 5%、「樹木」が全地区で約 30～60%、「雑草」が全地区で約 35%、「ゴミなどの廃棄物」が全地区で約 13%、「周囲への影響の有無」が全地区で約 15%という結果になった(Table 9).

3.7 倒壊時の影響

倒壊時の影響は、「影響なし」が総数の約 65%、「隣接する建物と前面道路」が約 15%、「隣接する建物」が 9%、「前面道路」が約 8%という結果となった(Fig. 3).

地域ごとの分布をみると、「影響なし」が全地区で 40～100%、「隣接する建物と前面道路」が 8 地区で約 10～20%、「隣接する建物」・「前面道路」が 11 地区で約 5～20%という結果になった(Table 10).

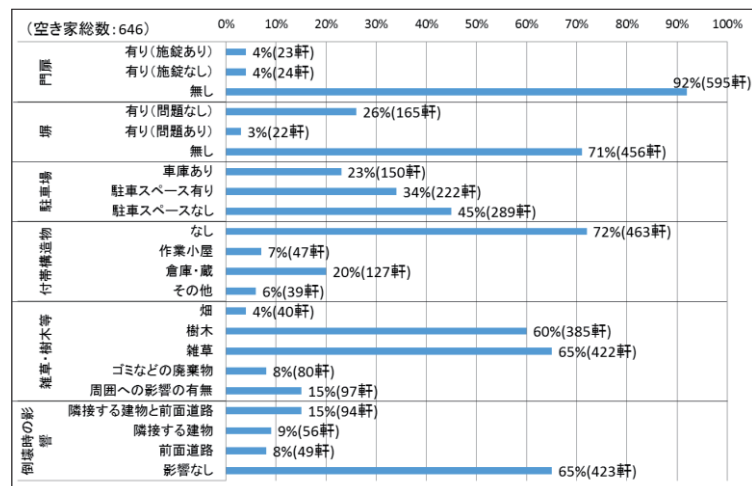


Fig. 3 敷地状況関する各項目の割合

Table 5 地域ごとの分布(門扉)

	有り(施設あり)	有り(施設なし)	無し
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	4% (5軒)	3% (4軒)	92% (109軒)
山方里方地区 当該地区空き家数:41軒)	2% (1軒)	15% (6軒)	83% (34軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	8% (3軒)	17% (7軒)	75% (30軒)
新郷地区 当該地区空き家数:8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	100% (8軒)
北潟地区 当該地区空き家数:34軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	100% (34軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	93% (14軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	6% (9軒)	1% (2軒)	92% (144軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	3% (1軒)	3% (1軒)	94% (30軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	0% (0軒)	2% (1軒)	98% (59軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	100% (17軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	4% (3軒)	2% (2軒)	94% (79軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	3% (1軒)	3% (1軒)	94% (37軒)

Table 6 地域ごとの分布(塀)

	有り(問題なし)	有り(問題あり)	無し
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	24% (29軒)	2% (1軒)	74% (88軒)
山方里方地区 当該地区空き家数:41軒)	37% (15軒)	10% (4軒)	53% (22軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	48% (19軒)	7% (3軒)	45% (18軒)
新郷地区 当該地区空き家数:8軒)	0% (0軒)	25% (2軒)	75% (6軒)
北潟地区 当該地区空き家数:34軒)	9% (3軒)	0% (0軒)	91% (31軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	27% (4軒)	0% (0軒)	67% (10軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	31% (49軒)	3% (3軒)	66% (104軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	19% (6軒)	6% (2軒)	75% (24軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	17% (10軒)	2% (1軒)	81% (49軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	18% (3軒)	0% (0軒)	82% (14軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	20% (17軒)	4% (3軒)	76% (64軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	26% (10軒)	8% (3軒)	66% (26軒)

Table 7 地域ごとの分布(駐車場)

	車庫あり	駐車スペース有り	駐車スペースなし
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	17% (20軒)	25% (30軒)	59% (70軒)
山方里方地区 当該地区空き家数:41軒)	34% (14軒)	46% (19軒)	29% (12軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	43% (17軒)	35% (14軒)	23% (9軒)
新郷地区 当該地区空き家数:8軒)	63% (5軒)	25% (2軒)	13% (1軒)
北潟地区 当該地区空き家数:34軒)	12% (4軒)	21% (7軒)	62% (21軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	13% (2軒)	40% (6軒)	33% (5軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	19% (29軒)	43% (68軒)	52% (82軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	22% (7軒)	47% (15軒)	31% (10軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	30% (18軒)	35% (21軒)	37% (22軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	6% (1軒)	18% (3軒)	18% (3軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	26% (22軒)	31% (26軒)	42% (36軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	28% (11軒)	28% (11軒)	46% (18軒)

Table 8 地域ごとの分布(付帯構造物)

	なし	作業小屋	倉庫・蔵	その他
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	89% (106軒)	1% (1軒)	5% (6軒)	3% (4軒)
山方里方地区 当該地区空き家数:41軒)	68% (28軒)	7% (3軒)	18% (7軒)	7% (3軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	73% (29軒)	8% (3軒)	23% (9軒)	3% (1軒)
新郷地区 当該地区空き家数:8軒)	63% (5軒)	13% (1軒)	25% (2軒)	0% (0軒)
北潟地区 当該地区空き家数:34軒)	74% (25軒)	12% (4軒)	15% (5軒)	6% (2軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	27% (4軒)	27% (4軒)	53% (8軒)	7% (1軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	83% (131軒)	3% (4軒)	16% (25軒)	10% (16軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	50% (16軒)	22% (7軒)	44% (14軒)	9% (3軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	60% (36軒)	13% (8軒)	22% (13軒)	5% (3軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	24% (4軒)	6% (1軒)	41% (7軒)	18% (3軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	62% (52軒)	10% (8軒)	27% (23軒)	1% (1軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	69% (27軒)	8% (3軒)	21% (8軒)	5% (2軒)

Table 9 地域ごとの分布(雑草・樹木等)

	畑	樹木	雑草	ゴミなどの廃棄物	周囲への影響の有無
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	0% (0軒)	30% (36軒)	44% (53軒)	6% (7軒)	31% (37軒)
山方里方地区 当該地区空き家数:41軒)	7% (3軒)	59% (24軒)	56% (23軒)	12% (5軒)	7% (3軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	15% (6軒)	75% (30軒)	85% (34軒)	10% (4軒)	3% (1軒)
新郷地区 当該地区空き家数:8軒)	13% (1軒)	88% (7軒)	38% (3軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
北潟地区 当該地区空き家数:34軒)	6% (2軒)	74% (25軒)	79% (27軒)	6% (2軒)	12% (4軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	7% (1軒)	67% (10軒)	73% (11軒)	33% (5軒)	7% (1軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	3% (5軒)	49% (77軒)	54% (85軒)	14% (22軒)	13% (20軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	9% (3軒)	88% (28軒)	78% (25軒)	13% (4軒)	13% (4軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	5% (3軒)	80% (48軒)	87% (52軒)	18% (11軒)	22% (13軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	24% (4軒)	94% (16軒)	94% (16軒)	71% (12軒)	24% (4軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	8% (7軒)	68% (57軒)	77% (65軒)	8% (7軒)	10% (8軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	13% (5軒)	69% (27軒)	72% (28軒)	3% (1軒)	5% (2軒)

Table 10 地域ごとの分布(倒壊時の影響)

	隣接する建物と前面道路	隣接する建物	前面道路	影響なし
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	23% (27軒)	10% (12軒)	4% (5軒)	57% (68軒)
山方里方地区 当該地区空き家数:41軒)	0% (0軒)	5% (2軒)	5% (2軒)	90% (36軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	25% (10軒)	0% (0軒)	5% (2軒)	70% (28軒)
新郷地区 当該地区空き家数:8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	100% (8軒)
北潟地区 当該地区空き家数:34軒)	12% (4軒)	6% (2軒)	12% (4軒)	68% (23軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	0% (0軒)	7% (1軒)	13% (2軒)	73% (11軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	19% (30軒)	10% (16軒)	6% (10軒)	61% (96軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	6% (2軒)	19% (6軒)	13% (4軒)	63% (20軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	15% (9軒)	3% (2軒)	13% (8軒)	63% (38軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	24% (4軒)	18% (3軒)	18% (3軒)	41% (7軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	10% (8軒)	12% (10軒)	4% (3軒)	70% (59軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	0% (0軒)	5% (2軒)	15% (6軒)	74% (29軒)

4. 道路状況

4.1 道路状況とは

道路状況とは、空き家を有する敷地に接している道路の接道状況と道路幅員に関する情報である。

4.2 接道状況

接道状況は、「前面道路」が総数の約 63%、「角地」が約 23%、「旗竿地」が約 5%、「接していない」が約 4%という結果となった(Fig. 4).

地域ごとの分布をみると、「角地」が全地区で約 10~40%、「旗竿地」が 9 地区で約 13%、「接していない」が全地区で約 5~30%、「前面道路」が全地区で約 30~80%という結果になった(Table 11).

4.3 道路幅員

道路幅員は、「4~6m 未満」が総数の約 41%、「2~4m 未満」が約 26%、「5~10m 未満」が約 23%、「接していない」が約 4%、「10m 以上」・「2m 未満」が約 2%という結果となった(Fig. 4).

地域ごとの分布をみると、「2m 未満」が 7 地区で約 1~8%、「2~4m 未満」が 10 地区で約 10~60%、「4~6m 未満」が全地区で約 30~90%、「6~10m 未満」が全地区で約 10~40%、「10m 以上」が 5 地区で約 3~10%、「接していない」が全地区で約 5~30%という結果になった(Table 12).

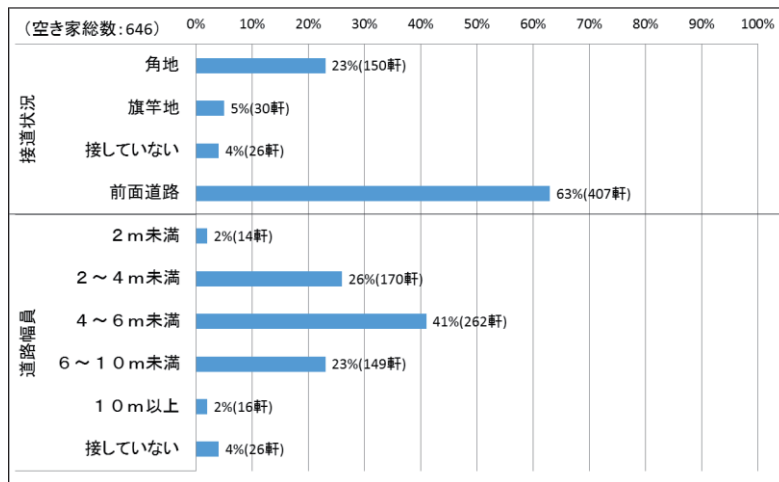


Fig. 4 道路状況に関する各項目の割合

Table 11 地域ごとの分布(接道状況)

	角地	旗竿地	接していない	前面道路
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	23% (27軒)	4% (5軒)	3% (4軒)	66% (79軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数:41軒)	15% (6軒)	2% (1軒)	2% (1軒)	70% (29軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	48% (19軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	50% (20軒)
新郷地区 (当該地区空き家数:8軒)	38% (3軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	62% (5軒)
北潟地区 (当該地区空き家数:34軒)	12% (4軒)	9% (3軒)	3% (1軒)	76% (26軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	7% (1軒)	27% (4軒)	33% (5軒)	27% (4軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	25% (40軒)	3% (4軒)	2% (3軒)	70% (110軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	28% (9軒)	3% (1軒)	3% (1軒)	38% (12軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	17% (10軒)	2% (1軒)	3% (2軒)	68% (41軒)
鍋岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	41% (7軒)	6% (1軒)	6% (1軒)	47% (8軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	13% (13軒)	12% (10軒)	7% (6軒)	58% (49軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	28% (11軒)	0% (0軒)	5% (2軒)	67% (26軒)

Table 12 地域ごとの分布(道路幅員)

	2m未満	2~4m未満	4~6m未満	6~10m未満	10m以上	接していない
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	2% (2軒)	25% (30軒)	41% (49軒)	24% (29軒)	3% (3軒)	3% (4軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数:41軒)	2% (1軒)	33% (13軒)	34% (14軒)	20% (8軒)	10% (4軒)	2% (1軒)
本荘地区 (当該地区空き家数:40軒)	0% (0軒)	28% (11軒)	53% (21軒)	20% (8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
新郷地区 (当該地区空き家数:8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	88% (7軒)	12% (1軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
北潟地区 (当該地区空き家数:34軒)	9% (3軒)	32% (11軒)	35% (12軒)	15% (5軒)	0% (0軒)	3% (1軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	7% (1軒)	20% (3軒)	33% (5軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	33% (5軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	1% (1軒)	25% (39軒)	33% (52軒)	36% (56軒)	4% (6軒)	2% (3軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	9% (0軒)	60% (19軒)	28% (9軒)	6% (2軒)	3% (1軒)	3% (1軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:60軒)	2% (1軒)	17% (10軒)	55% (33軒)	23% (14軒)	0% (0軒)	3% (2軒)
鍋岳地区 (当該地区空き家数:17軒)	0% (0軒)	47% (8軒)	47% (8軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	6% (1軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数:84軒)	6% (5軒)	26% (22軒)	43% (36軒)	13% (11軒)	0% (0軒)	7% (6軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	0% (0軒)	10% (4軒)	41% (16軒)	38% (15軒)	5% (2軒)	5% (2軒)

5. 建物状況

5.1 建物状況とは

建物状況とは、対象となる建物の破損・変形・腐朽等の状況に関する情報である。

5.2 建物状況

建物状況は、「目視確認において問題なし」が総数の約 42%,「出入口・窓ガラスが破損」が約 7%,「不審者の侵入が容易」が約 5%,「外壁が剥離・腐朽・破損」が約 23%,「屋根が変形,軒のたれ下がり」が約 10%,「屋根・外壁が飛散する恐れあり」が約 10%,「著しい傾斜・倒壊の恐れあり」が約 3%という結果となった(Fig. 5).

地域ごとの分布をみると,「目視確認において問題なし」が全地区で約 10~70%,「出入口・窓ガラスが破損」・「不審者の侵入が容易」・「屋根・外壁が飛散する恐れあり」が 11 地区で約 3~20%,「外壁が剥離・腐朽・破損」・「屋根が変形,軒のたれ下がり」が全地区で約 5~30%,「著しい傾斜・倒壊の恐れあり」が 9 地区で約 1~13%という結果になった(Table 13).

Table 13 地域ごとの分布(建物状況)

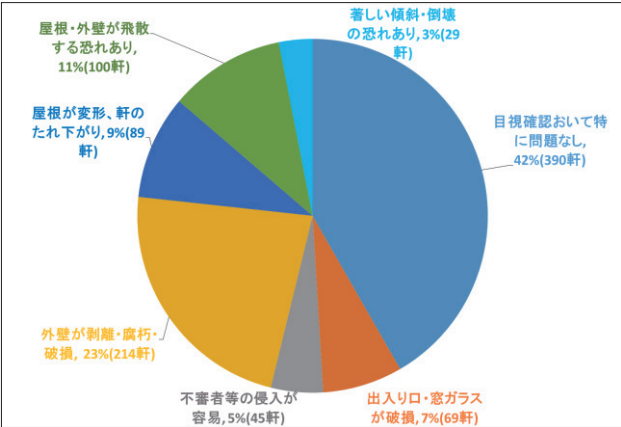


Fig. 5 建物状況の割合

	目視確認において特に問題なし	出入口・窓ガラスが破損	不審者の侵入が容易	外壁が剥離・腐朽・破損	屋根が変形,軒のたれ下がり	屋根・外壁が飛散する恐れあり	著しい傾斜・倒壊の恐れあり
温泉地区 (当該地区空き家数:119軒)	56% (67軒)	10% (12軒)	4% (5軒)	39% (46軒)	13% (15軒)	18% (21軒)	3% (3軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数:41軒)	68% (28軒)	5% (2軒)	5% (2軒)	22% (9軒)	15% (6軒)	12% (5軒)	0% (0軒)
永花地区 (当該地区空き家数:40軒)	80% (32軒)	5% (2軒)	3% (1軒)	15% (6軒)	5% (2軒)	8% (3軒)	0% (0軒)
新郷地区 (当該地区空き家数:8軒)	75% (6軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	25% (2軒)	0% (0軒)	0% (0軒)	0% (0軒)
北浜地区 (当該地区空き家数:34軒)	50% (17軒)	6% (2軒)	3% (1軒)	41% (14軒)	21% (7軒)	12% (4軒)	6% (2軒)
波松地区 (当該地区空き家数:15軒)	33% (5軒)	7% (1軒)	13% (2軒)	47% (7軒)	40% (6軒)	33% (5軒)	13% (2軒)
金津地区 (当該地区空き家数:157軒)	78% (122軒)	8% (13軒)	4% (7軒)	31% (48軒)	11% (18軒)	11% (18軒)	1% (2軒)
伊井地区 (当該地区空き家数:32軒)	47% (15軒)	16% (5軒)	6% (2軒)	22% (7軒)	16% (5軒)	25% (8軒)	3% (1軒)
坪江地区 (当該地区空き家数:80軒)	55% (33軒)	22% (13軒)	17% (10軒)	22% (13軒)	15% (9軒)	20% (12軒)	13% (8軒)
朝島地区 (当該地区空き家数:17軒)	24% (4軒)	29% (5軒)	24% (4軒)	59% (10軒)	53% (9軒)	41% (7軒)	35% (6軒)
福島木地区 (当該地区空き家数:84軒)	50% (42軒)	11% (9軒)	8% (7軒)	39% (33軒)	12% (10軒)	15% (13軒)	4% (3軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数:39軒)	49% (19軒)	13% (5軒)	10% (4軒)	49% (19軒)	5% (2軒)	10% (4軒)	5% (2軒)

6. 調査判定

6.1 調査判定とは

調査判定とは,以上の調査結果から二次調査の必要性と居住可能性を判断するものである. なお,二次調査は,現地調査後に倒壊の恐れのある物件を対象に,権利者の同意を得て行った.

6.2 二次調査が必要な軒数

二次調査が必要な軒数は,「不要」が総数の約 78%,「必要」が約 22%という結果となった(Fig. 6).

地域ごとの分布をみると,「不要」が全地区で約 50~100%,「必要」が 11 地区で約 10~50%という結果になった(Table 14).

6.3 居住可能性

この調査は目視によって外観から判定した結果である. 居宅可能性は,「外観(修繕不要)」が総数の約 27%,「外観(小規模な修繕要)」が約 31%,「外観(中規模の修繕要)」が約 26%,「外観(入居不可)」が約 15%という結果となった(Fig. 7).

地域ごとの分布をみると,「外観(修繕不要)」が全地区で約 10~40%,「外観(小規模な修繕要)」が全地区で約 20~50%,「外観(中規模の修繕要)」が全地区で約 10~40%,「外観(入居不可)」が全地区で約 5~40%という結果になった(Table 15).

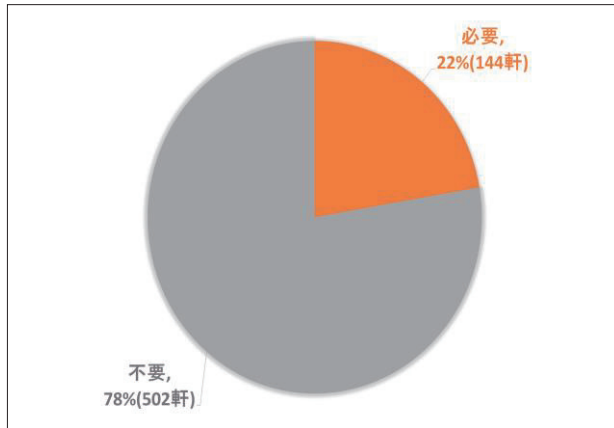


Fig. 6 二次調査が必要な軒数の割合

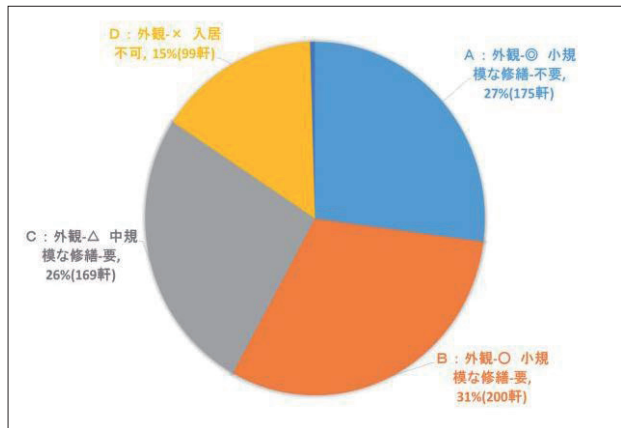


Fig. 7 居住可能性の割合

Table 14 地域ごとの分布(二次調査が必要な軒数)

	必要	不要
温泉地区 (当該地区空き家数: 119軒)	22% (26軒)	78% (93軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数: 41軒)	22% (9軒)	78% (23軒)
本荘地区 (当該地区空き家数: 40軒)	10% (4軒)	90% (36軒)
新郷地区 (当該地区空き家数: 8軒)	0% (0軒)	100% (8軒)
北潟地区 (当該地区空き家数: 34軒)	21% (7軒)	79% (27軒)
波松地区 (当該地区空き家数: 15軒)	53% (8軒)	47% (7軒)
金津地区 (当該地区空き家数: 157軒)	18% (28軒)	82% (129軒)
伊井地区 (当該地区空き家数: 32軒)	31% (10軒)	69% (22軒)
坪江地区 (当該地区空き家数: 60軒)	27% (16軒)	73% (44軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数: 17軒)	47% (8軒)	53% (9軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数: 84軒)	26% (22軒)	74% (62軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数: 39軒)	15% (6軒)	85% (33軒)

Table 15 地域ごとの分布(居住可能性)

	A: 外観-◎ 小規模な修繕-不要	B: 外観-○ 小規模な修繕-要	C: 外観-△ 中規模な修繕-要	D: 外観-× 入居不可
温泉地区 (当該地区空き家数: 119軒)	23% (27軒)	32% (38軒)	24% (29軒)	21% (25軒)
山方里方地区 (当該地区空き家数: 41軒)	29% (12軒)	37% (15軒)	24% (10軒)	10% (4軒)
本荘地区 (当該地区空き家数: 40軒)	8% (3軒)	9% (20軒)	40% (16軒)	3% (1軒)
新郷地区 (当該地区空き家数: 8軒)	13% (1軒)	37% (3軒)	50% (4軒)	0% (0軒)
北潟地区 (当該地区空き家数: 34軒)	26% (9軒)	38% (13軒)	15% (5軒)	21% (7軒)
波松地区 (当該地区空き家数: 15軒)	13% (2軒)	20% (3軒)	33% (5軒)	33% (5軒)
金津地区 (当該地区空き家数: 157軒)	32% (49軒)	33% (50軒)	25% (40軒)	10% (16軒)
伊井地区 (当該地区空き家数: 32軒)	31% (10軒)	29% (9軒)	31% (10軒)	9% (3軒)
坪江地区 (当該地区空き家数: 60軒)	40% (24軒)	25% (15軒)	17% (10軒)	18% (11軒)
鵜岳地区 (当該地区空き家数: 17軒)	18% (3軒)	35% (6軒)	6% (1軒)	41% (7軒)
細呂木地区 (当該地区空き家数: 84軒)	28% (23軒)	24% (20軒)	34% (28軒)	14% (12軒)
吉崎地区 (当該地区空き家数: 39軒)	30% (12軒)	21% (8軒)	28% (11軒)	21% (8軒)

7. あわら市の空き家状況の傾向

空き家調査の結果、あわら市の空き家の傾向として次のことが明らかになった。

- 1) 郵便受けが封鎖・滞留し、雑草・樹木が生い茂り生活感がない空き家が全体の 70%以上を占めており、所有者を失ってから管理されずにそのままの状態で放置されている。
- 2) 木造 2 階建ての住宅が全体の 70%以上を占め、各地区で多く見られる。店舗や店舗兼住宅等は、商店街エリア等を含む一部の地区で見られる。
- 3) 対象の建物の中の空き家が全体の 70%以上を占めており、敷地が狭い空き家が多い。敷地内には樹木・雑草がある割合が全体の約 40%を占めており、空き家に生活感が感じられない一要因となっている。
- 4) 前面道路に接する空き家が全体の約 60%を占め、道路幅員は 2～4m, 4～6m, 6～10m に分かれて見られることから、空き家が住宅密集地等の一部のエリアに集中せず、様々な場所で発生している。
- 5) 目視確認において問題のない空き家が全体の約 40%を占めているが、ほとんどの地区で今後、倒壊の恐れがある空き家が存在しており、周辺環境・建物への影響が懸念される。
- 6) 二次調査が不要である空き家が全体の約 80%を占めており、現状では小～中規模の修繕によって、居住や利活用が可能な空き家が多く見られる。

(平成 29 年 3 月 31 日受理)