令和元年度第１回大津町空家等対策推進協議会　次第

令和元年１２月１９日（木）１０時００分
役場電算室　３Ｆ　ミーティングルーム

１．　開　　会

２．　委嘱状交付

３．　町長挨拶

４．　副会長選出

５．　議　　事

①　大津町における空き家の状況について

②　空き家バンクの運営状況について

③　大津町空家対策の方向性について

④　その他

６．　閉　　会

議事①

空き家等調査報告書

2019年2月7日

熊本県熊本市田迎町1-7-1
株式会社ゼンリン　熊本営業所
所長　志垣　克己

平成30年7月26日付で契約を行った空き家実態調査業務委託における事業が完了したので次のとおりご報告致します。なお、本報告書に記載の事項は事実に相違ありません。

①	事業の名称	空き家実態調査業務委託	
②	事業実施場所と対象物件	全世帯数	13,965世帯（H30年3月時点）
		1熊本県菊池郡大津町全域 《対象物件》 ①人が居住していない戸建て住宅（店舗及び店舗併用住宅含む） ※以下は非該当 ・売買・賃貸を目的とした戸建て住宅は除く ・集合住宅は除く ・公営住宅等は除く ・建設中の住宅は除く ②その他委託者が指示する住宅	
③	事業のテーマ	本委託業務は、大津町全域の空き家に対して現地調査を行い、空家の件数や状況等を把握するとともに、外観調査による不良度判定を行うことにより空家に関するデータベースを作成し、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に規定する総合的かつ計画的な空家等対策及び、空き家バンク等の空家に関連する施策の展開の為の基礎資料とすることを目的とする。	
④	事業の具体的な内容	1．計画準備 ①町と協議を行い空き家の調査項目を決定する。 ②株式会社ゼンリンの所有する空き家情報の抽出を行う。 ③大津町所有の空家情報抽出を行う。 ④上記②+③を空き家候補データとし住宅地図にプロットし区長確認用地図を作成する。 ⑤区長確認を行った後のデータを集約し空き家調査用地図及び調査票の作成を行う。 ⑥上記⑤を整理し調査計画用の空き家分布図を作成する。 ⑦作成した調査計画用の空き家分布図を基に調査計画を決定する。 2．現地調査 ①現地調査を行うにあたり、調査建物の老朽度を、立地場所または破損程度の観点から、危険度の判定基準(ランク1．2．3．4)を定め、そのランクごとの判定基準をマニュアル化し、調査員が理解することで調査結果の均一を図る。なお調査対象が宅地もしくは宅地以外に存在し公道、私道への接道の有無にかかわらず、すべてを対象とする。現地調査で作成した現地調査図を基に、門扉の状況、窓ガラスの破損状況、立木の繁茂状況、外壁の落書き・破損状況、電気メーターの設置作動状況、郵便受けの郵便物、チラシの投函状況、表札、カーテン、LPガスのボンベのメーター設置状況を確認すると共に、対象建物の空き家判定を行う。	

		②現地調査を行った際は、対象物件の写真撮影を行う。撮影する写真は遠景写真・近景写真・破損箇所の写真とする。 3. 所有者特定 ①実態調査で得られた、空き家候補等の所有者特定作業は、委託者が行う。 ②特定作業を行うにあたり受託者は下記を準備する。 ・空き家候補のエクセルデータリスト（管理番号・住所情報等） ・空き家候補記載の住宅地図（紙ベース） 4. 所有者意向調査 ①町と協議を行い、意向調査のアンケート内容を決定する。 ②町が特定した空き家候補物件の所有者にアンケートを送付。 5. 調査結果のまとめ ①現地調査で得た情報をデータベース化し、位置情報を持たせ空き家情報のデータを入力及び現地の写真画像を取り込む。また、現地調査結果を空き家対応マニュアルの空き家等の情報記録に準じ整理し、位置図と写真画像、調査結果を報告書に取りまとめる。 ②データベース化した空き家情報を空き家システムに取り込む。
⑤	事業実施期間	2018年7月26日～2019年2月28 日
⑥	事業実施日	作業準備:2018年7月26日～31日 区長確認:2018年8月1日～9月7日 現地調査用原稿作成:2018年8月20日～9月10日 現地調査計画作成:2018年9月11日～12日 空き家現地確認（写真撮影）: 2018年9月13日～2018年9日21日 空き家所有者特定用資料提出: 2018年9月26日 町による所有者特定作業:2018年9月27日～10月22日 意向調査送付準備:2018年10月23日～10月30日 意向調査送付:2018年11月1日 アンケート結果整理集計:2018年11月12日～11月30日 調査結果データ整理:2018年11月2日～12月28日 町への中間報告:2018年12月 調査データのシステム入力:2019年1月4日～1月22日 入力データ検証:2019年1月23日～31日 納品物作成:2019年2月1日～2月7日 納品:2019年 2月 8日
⑦	調査結果及び意向調査結果	調査結果及び意向調査結果は別納の空き家所有者意向調整表に記載のとおり。
⑧	納品物	①空き家データベース 空き家システムデータ（LmapⅣ SA） CD1枚 空き家システム用地図データ（2018年大津町OA-TownⅡ） CD1枚 空き家システム用地図メッシュデータ CD1枚 空き家情報データ CD 1枚 空き家写真データ CD 1枚 返却アンケート画像データ CD 1枚 ②空き家分布状況地図及び個票 住宅地図 B4サイズファイル版 1冊 空き家個票 A4サイズファイル版 1冊 ③空き家所有者意向調査集計表 A4サイズ ファイル2冊 ④空き家等調査報告書 A4サイズ ファイル2冊

		⑤その他委託者が必要と認めたもの 〈中間作成物等〉 大津町空き家調査使用の地図原稿　A3ファイル　1冊 大津町空き家該当物件調査票　A4ファイル　1冊 大津町空き家非該当物件調査票　A4ファイル　1冊 返却意向調査用紙（空き家該当分）　A3ファイル　1冊 返却意向調査用紙（空き家非該当分）　A3ファイル　1冊 未着アンケート用紙 ※別添の納品物一覧表参照

議事①

空き家所有者意向調査集計表

大 津 町

大津町空家情報報告書

現地調査抽出情報

Z情報のみ	188
町情報のみ	47
重複	50
区長情報	102
新規	1
合計	388

調査結果(内訳)

調査対象物	388

空き家と思われる物件	274
居住済み(特定時期だけも含	62
解体済(空き地)	32
その他対象外	20
	388

アンケート

発送件数	219
未送	169
合計	388

アンケート送付結果

該当	73
非該当	14
持主不明	0
未着	14
返送なし	118
総数	219

※非該当は全て、居住済みのため(特定時期だけも含む)

地区別のランク数

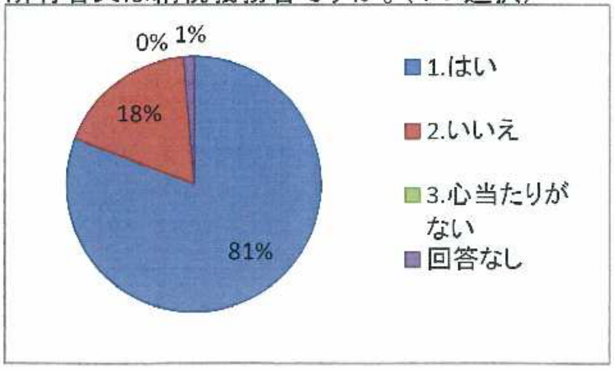
地区	A	B	C	D	確認不可	合計
岩坂	0	2	2	1	0	5
大津	14	16	25	5	1	61
大林	2	9	1	1	0	13
下町	1	2	2	0	0	5
新	0	1	1	0	0	2
陣内	2	2	2	1	2	9
杉水	8	20	9	3	0	40
瀬田	0	1	0	0	1	2
高尾野	0	0	0	2	0	2
中島	0	5	1	0	1	7
錦野	1	1	1	0	0	3
灰塚	0	2	1	0	0	3
引水	5	5	4	0	1	15
平川	2	6	8	0	0	16
吹田	1	8	1	1	0	11
古城	1	2	0	2	0	5
外牧	0	1	1	0	1	3
真木	4	7	4	0	2	17
町	1	1	0	0	0	2
美咲野	3	0	0	0	0	3
室	7	5	6	3	1	22
森	2	3	5	2	0	12
矢護川	3	4	3	5	1	16
合計	57	103	77	26	11	274

アンケート回答集計（該当73件）

問① 対象の住宅について

（1）あなたは、下記対象住宅の所有者又は納税義務者ですか。（1つ選択）

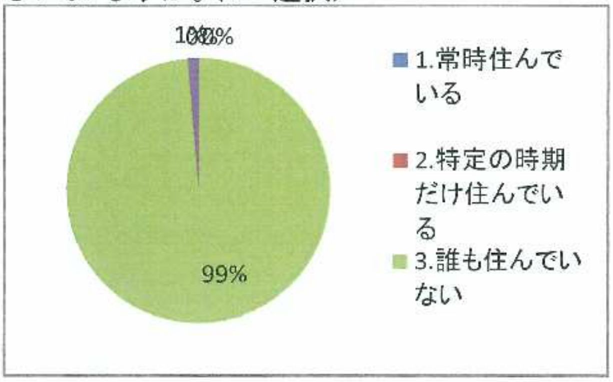
1.はい	59
2.いいえ	13
3.心当たりがない	0
回答なし	1
	73



問② 所有する住宅の状況について

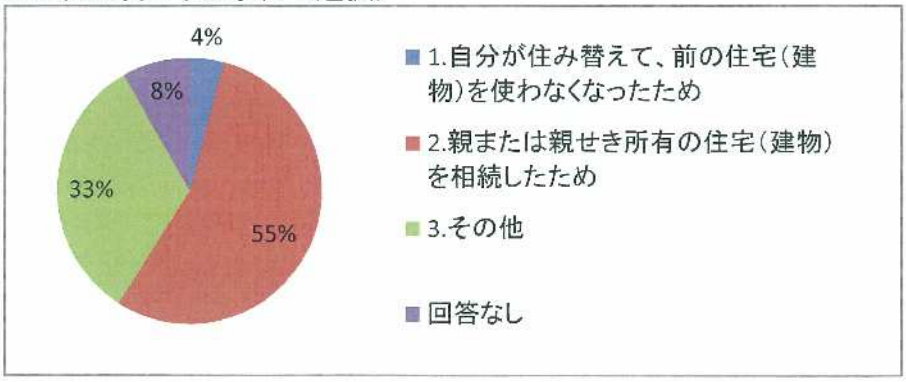
（1）住宅にどなたかお住まいになっていますか。（1つ選択）

1.常時住んでいる	0
2.特定の時期だけ住	0
3.誰も住んでいない	72
回答なし	1
	73



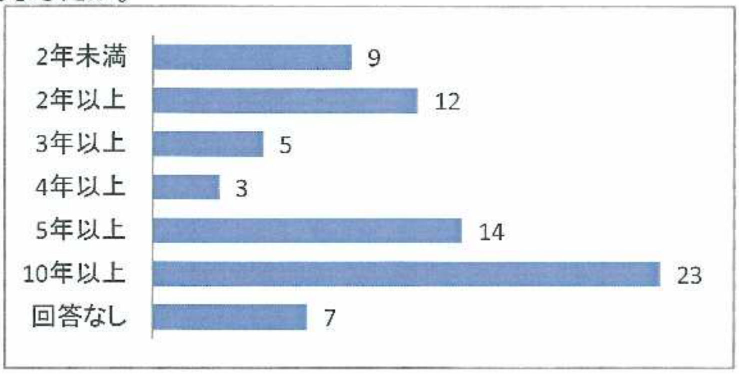
（2）当該住宅を管理するに至った理由は何ですか。（1つ選択）

1.自分が住み替えて	3
2.親または親せき所有の住宅（建物）を相続したため	40
3.その他	24
回答なし	6
	73



（3）誰も住まなくなって何年経ちましたか。

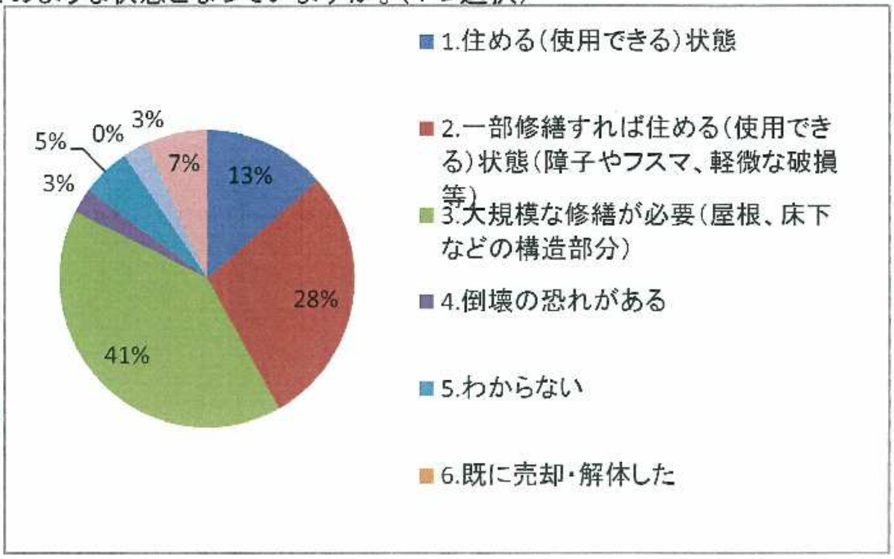
2年未満	9
2年以上	12
3年以上	5
4年以上	3
5年以上	14
10年以上	23
回答なし	7
	73



(4)現在、当該住宅の状況はどのような状態となっていますか。(1つ選択)

1.住める(使用できる)状態	10
2.一部修繕すれば住める(使用でき	21
3.大規模な修繕が必要(屋根、床下などの構造部分)	30
4.倒壊の恐れがある	2
5.わからない	4
6.既に売却・解体した	0
7.その他	2
回答なし	5
	74

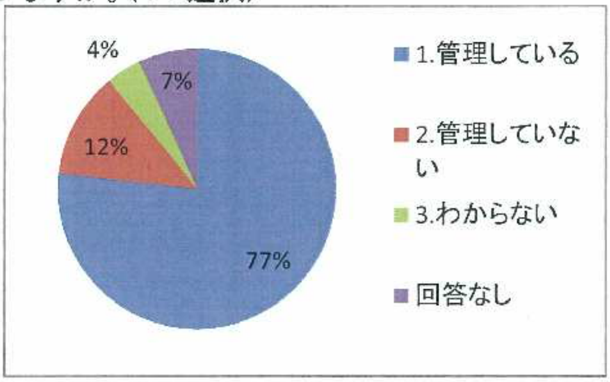
※複数回答1件



問③ 当該住宅の管理について

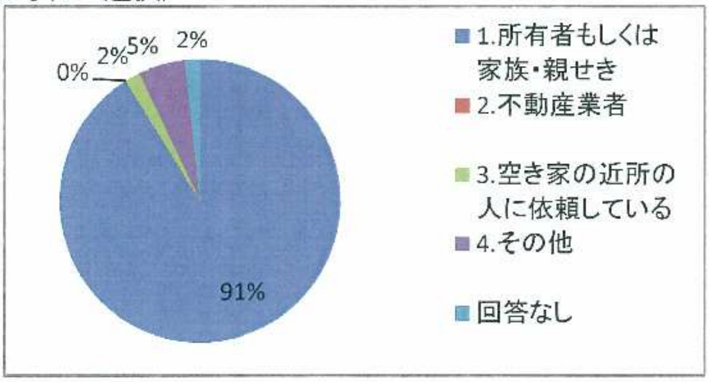
(1)現在、当該住宅を管理していますか。(1つ選択)

1.管理している	56
2.管理していない	9
3.わからない	3
回答なし	5
	73



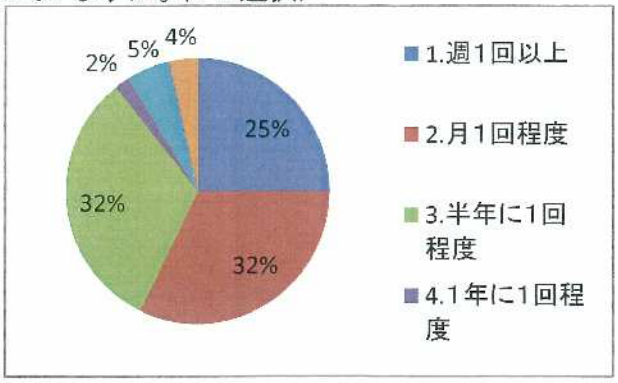
※問③(1)で1と答えた方(対象56)
管理は、どなたが行っていますか。(1つ選択)

1.所有者もしくは家族・親せき	51
2.不動産業者	0
3.空き家の近所の人に依頼している	1
4.その他	3
回答なし	1
	56



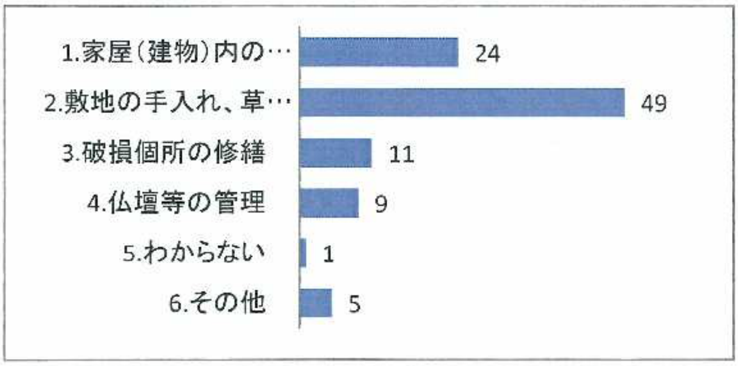
管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

1.週1回以上	14
2.月1回程度	18
3.半年に1回程度	18
4.1年に1回程度	1
5.わからない	3
回答なし	2
	56



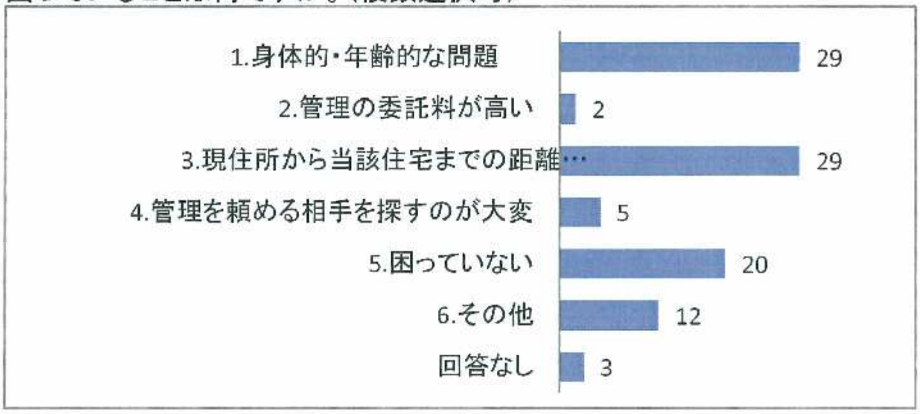
管理は、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

1.家屋(建物)内の清掃	24
2.敷地の手入れ、草刈り	49
3.破損個所の修繕	11
4.仏壇等の管理	9
5.わからない	1
6.その他	5
	99



(2)当該住宅の管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

1.身体的・年齢的な問題	29
2.管理の委託料が高い	2
3.現住所から当該住宅までの距離が遠い	29
4.管理を頼める相手を探すのが大変	5
5.困っていない	20
6.その他	12
回答なし	3
	100

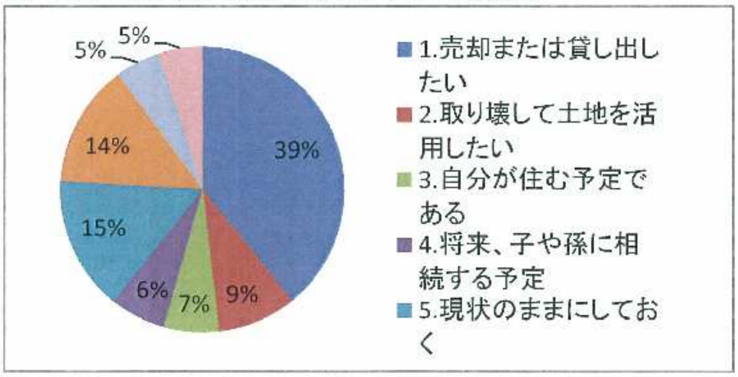


問④ 当該住宅の今後の活用について

(1)当該住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(1つ選択)

1.売却または貸し出したい	31
2.取り壊して土地を活用したい	7
3.自分が住む予定である	5
4.将来、子や孫に相続する予定	5
5.現状のままにしておく	12
6.予定なし・わからない	11
7.その他	4
回答なし	4
	79

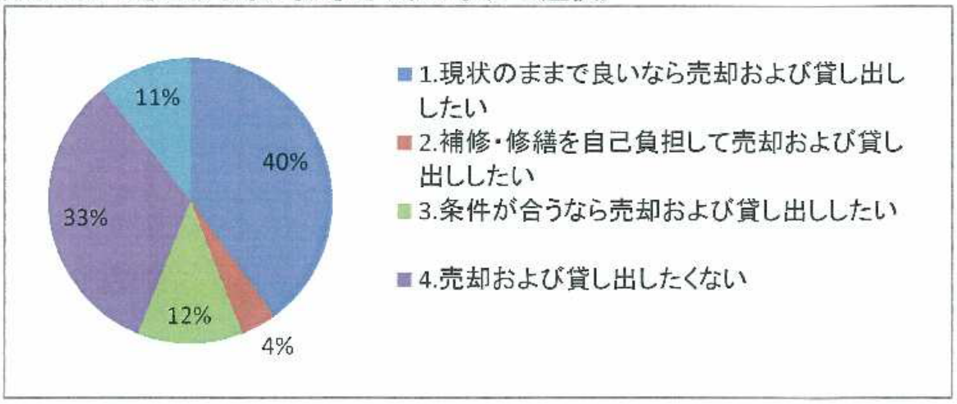
※複数回答6件



(2)当該住宅の売却および貸出しについて、どのようにお考えですか。(1つ選択)

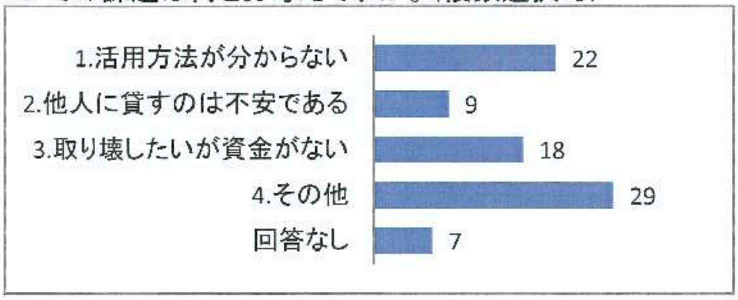
1.現状のままで良いなら売却および貸し出ししたい	30
2.補修・修繕を自己負担して売却および貸し出ししたい	3
3.条件が合うなら売却および貸し出ししたい	9
4.売却および貸し出したくない	25
回答なし	8
	75

※複数回答1件(3つ選択)



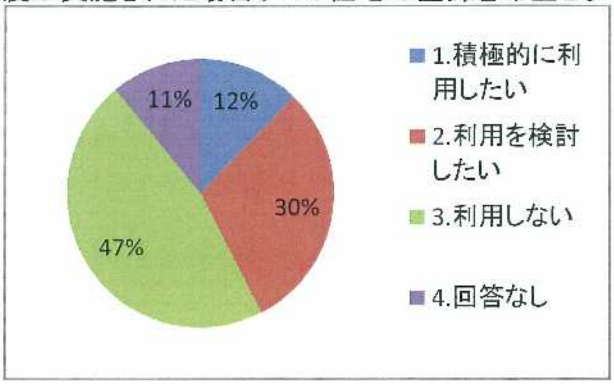
(3)今後の当該住宅の活用についての課題は何とお考えですか。(複数選択可)

1.活用方法が分からない	22
2.他人に貸すのは不安である	9
3.取り壊したいが資金がない	18
4.その他	29
回答なし	7
	85



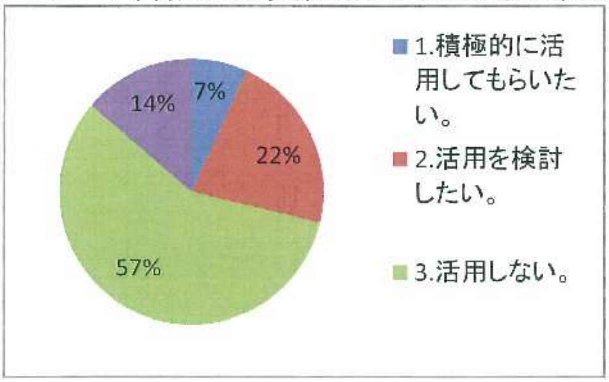
(4)「※空き家バンク」などの制度が実施された場合、この住宅の登録を希望しますか。(1つ選択)

1.積極的に利用したい	9
2.利用を検討したい	22
3.利用しない	34
4.回答なし	8
	73



(5)地域活性化のため、地域のコミュニティ利用又は多数の方での空き家の活用をすることを希望しますか。

1.積極的に活用して	5
2.活用を検討したい。	16
3.活用しない。	42
回答なし	10
	73



議事②

空き家登録案内 発送状況

		住宅所在地（大字）	不良度ランク	所有者住所	意向
1			A	大津町	利用を検討したい
2			A	大津町	利用を検討したい
3			A	県外	利用を検討したい
4			A	大津町	利用を検討したい
5			A	大津町	利用を検討したい
6			B	町外（県内）	積極的に利用したい
7			B	町外（県内）	積極的に利用したい
8			B	県外	積極的に利用したい
9			B	県外	積極的に利用したい
10			B	県外	積極的に利用したい
11			B	県外	利用を検討したい
12			B	大津町	利用を検討したい
13			B	町外（県内）	利用を検討したい
14			B	県外	利用を検討したい
15			B	町外（県内）	利用を検討したい
16			B	町外（県内）	利用を検討したい
17			B	県外	利用を検討したい
18			B	町外（県内）	利用を検討したい
19			B	町外（県内）	利用を検討したい
20			C	町外（県内）	積極的に利用したい
21			C	大津町	積極的に利用したい
22			C	町外（県内）	利用を検討したい
23			C	町外（県内）	利用を検討したい
24			C	大津町	利用を検討したい
25			C	町外（県内）	利用を検討したい
26			C	町外（県内）	利用を検討したい
27			C	大津町	利用を検討したい

※不良度ランク

A（良） ⟺ C（悪）

A	5
B	14
C	8
計	27

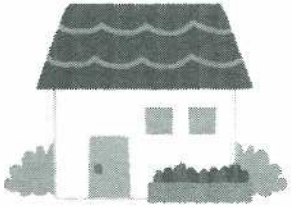
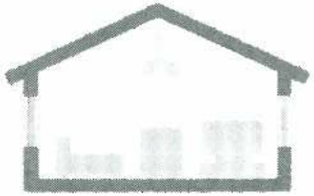
積極的に利用したい			利用を検討したい		
A	B	C	A	B	C
0	5	2	5	9	6

議事②

大津町空き家バンク　物件情報

※物件一覧・交渉はお問合せ先着順とさせて頂きます。

令和元年○月○日現在

物件登録番号	所在地	外観	種別	価格	状況
登101	大津町大字室		売却･賃貸	売却 3,000,000円から 賃貸 30,000円から	要補修
登102	大津町大字吹田	 	賃貸	45,000円から	
登103					
登104					

物件情報　イメージ図

サイト内の「物件情報」をクリックするとこの物件情報一覧が出てくる予定。
物件登録がないため、公開していない状況。

議事②

空き家バンク制度を創設しました

いいね！ ツイート LINEで送る

最終更新日：2019年10月18日

概要と目的

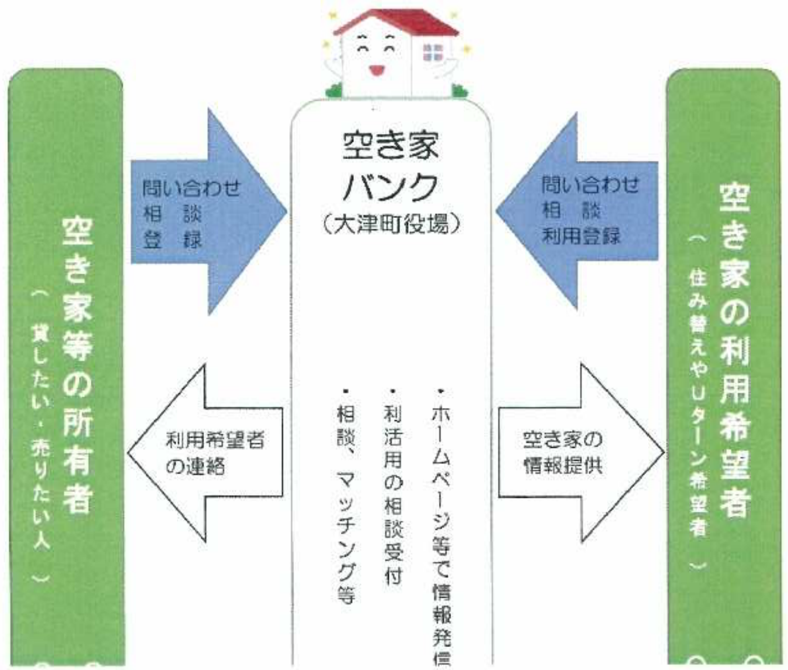
大津町内で所有する空き家を売却したい・または貸し出ししたい方が「大津町空き家バンク」へ物件情報を登録していただき、購入したい・または借り入れたい方へその情報を提供することで、交渉や契約につなげる仕組みです。

空き家の有効活用を図ると共に、UIJターン希望者や二地域居住者などの定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としています。

制度の仕組み

空き家バンク制度のしくみ

町内の賃貸・売却できる空き家を登録してもらい、その物件情報を大津町への移住を希望される方や住居をお探しの方へ、提供する仕組みです。



空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

公布日：平成26年11月27日

背　景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定　義

○　「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

○　「特定空家等」とは、
①　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②　著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③　適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④　その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
にある空家等をいう。（2条2項）

空家等
・市町村による空家等対策計画の策定
・空家等の所在や所有者の調査
・固定資産税情報の内部利用等
・データベースの整備等
・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等
・措置の実施のための立入調査
・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
○　市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
○　都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

○　市町村長は、
・　法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
・　空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）　等が可能
○　市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

議事③

空き家対策の方向性について

○ 空き家対策に係る対応施策イメージ（他自治体における先進事例）

・町内における空き家及び所有者の状況把握。
・空き家情報提供窓口（住宅セーフティネット法の活用、移住定住相談など）。
・空家の補修又は除却に対する町補助。
・リノベーション・利活用相談等の支援。
・防犯・保安上危険な空き家（特定空家）対策。
・荒地となっている空き家、空き地周辺の環境整備。
・住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを療育している者、外国人など）のニーズ把握。

○ 今後の取組みの内容

・空き家対策に係る対応施策の整理
・空家等の実地調査
・空家対策計画の検討、作成及び変更
・空家対策計画に基づく施策の実施
・空家対策計画の進捗管理
・特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置