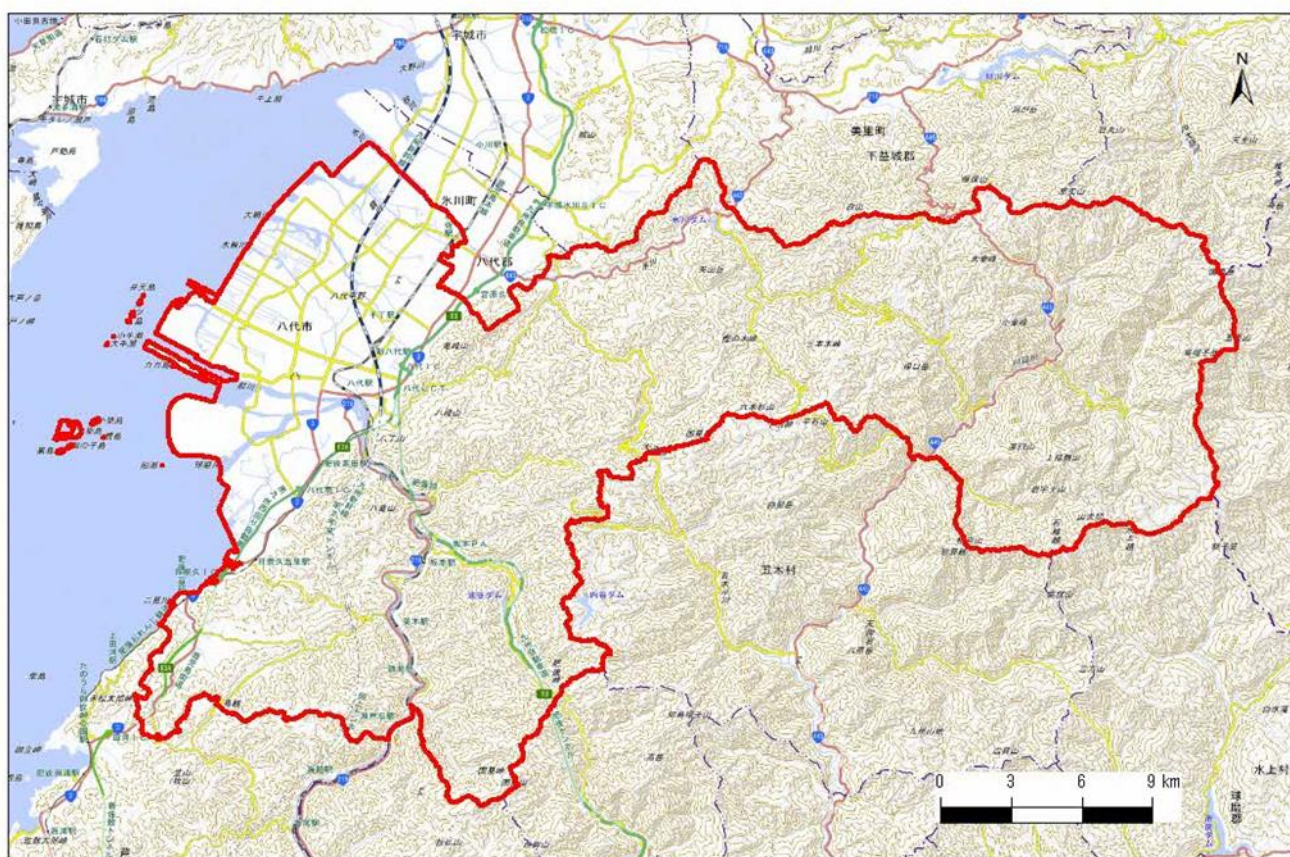


令和3年度 八代市空き家実態把握調査

事業報告書（概要版）

八代市 建設部 住宅課



【背景と目的】

八代市に存在する空き家等について、平成26年度から27年度に実施した前回調査から約5年が経過した。前回調査では2,222件の空き家を確認し、空き家の有効活用の基礎資料とし移住・定住の観点より利活用可能な家屋の所有者に対して促進を図った。

前回調査から、少子高齢化に伴う人口の減少に歯止めもなく、平成28年熊本地震、令和2年7月豪雨など未曾有の自然災害による甚大な被害による生活拠点の変化、新型コロナウイルスなどの世情も含め、前回調査による空き家と判定された家屋の改善状況確認と、新たな空き家の調査を国土交通省住宅局が定める「地方公共団体における空家調査の手引き」を参考に空き家実態把握を実施した。

再調査を実施することで、今後の空き家等対策計画の基礎資料及び空家対策協議会の参考資料並びに空き家の利活用促進、所有者に対する適正な管理維持喚起に合わせ、積極的な空き家バンク制度や老朽危険除却事業等の補助制度周知等に資するための資料とする。

【調査対象地域】

八代市内全域

【調査期間】

令和3年5月11日（火）～令和3年7月15日（木）市政協力員への協力依頼

令和3年7月12日（月）～令和4年3月14日（月）調査委託契約期間

令和3月～令和4年9月 調査結果とりまとめ

【調査対象】

前回調査で空き家と特定した2,222件の再調査

新たに市政協力員より情報提供された以下の空き家

■ 一戸建て住宅で空き家

※概ね1年以上空き家 ※店舗等が併設住宅も対象

■ 共同住宅（一棟の住戸すべてが空き家の場合）

■ 長屋住宅（住戸ごとに個人所有している空き家の場合）

【調査事項】

空き家の所在地、老朽度、管理不良度、所有者（所有関係者含）家屋利用意向調査

【調査方法】

段階	概要	方法
1. 空き家情報抽出 (机上)	前回調査に基づく空き家位置情報の抽出、給水台帳による使用頻度における空き家特定	前回抽出された2, 222件の空き家情報の出力 給水台帳より抽出した水道使用量0の建物
2. 空き家情報確認 (机上)	市政協力員へ依頼し、地域住民等による空き家の位置情報の確認及び前回調査対象の家屋の再確認	上記1. の住宅地図に調査対象の空き家の位置情報を加筆・修正 新規空き家情報の記入作業
3. 現地調査	委託業者の調査員による空き家の所在地及び老朽度、用途の現地確認調査	外観目視、（調査員主観）老朽度判定に基づく家屋調査
4. 所有者アンケート実施 (郵送)	空き家及び空き家の疑いと該当した家屋所有者への利用意向確認	所有者アンケートの送付の実施。
5. 調査結果データ作成 集計と分析 (机上)	調査結果に基づく、空き家数の抽出、所有者意向の把握、空き家傾向の確認、空き家対策資料	個票データ、空き家情報システム構築（GIS地図データ）の作成 他

【調査結果の活用方法】

- 空き家バンク事業などの空き家の利活用促進における基礎資料とする
- 老朽度判定に伴う、危険家屋と判定した家屋は老朽危険空き家除却事業の申請案内を積極的に行い、本市景観維持や保安・保全のために働きかけをする
- 空き家情報の基礎データとし、GIS地図データへの落とし込みをする
- 空き家関連施策の検討や業務資料として活用する
- 空家等対策協議会関連や特定空家の基準等の参考資料とする

1. 令和3年度 家屋調査 総件数

令和3年度家屋調査総件数は4,273件である。前回調査で抽出された2,222件に加え、令和3年度市政協力員の新規空き家情報1,939件と、更に下水道使用量における「0」数値111件を抽出し調査対象とした。アンケート情報の1件については前回調査時の家屋1件の集約が、建物所有が異なることが判明し、新たに1件を追加情報とした。

校区	前回調査 空家等	アンケート 情報	市政協力員 情報	水道 使用量等	合計
代陽校区	139		179	11	329
八代校区	121		113	1	235
太田郷校区	184	1	221		406
植柳校区	74		50		124
麦島校区	111		72		183
松高校区	75		68	25	168
八千把校区	89		72	26	187
高田校区	86		46		132
金剛校区	54		29		83
郡築校区	41		54		95
宮地校区	69		58		127
昭和校区	7		14		21
龍峯校区	39		70		109
日奈久校区	166		175		341
二見校区	63		79		142
坂本校区	441		185		626
千丁校区	48		79	8	135
鏡校区	181		265	24	470
東陽校区	91		42	2	135
泉校区	143		68	14	225
計	2,222	1	1,939	111	4,273

《補足》：市政協力員330地区に郵送にて空き家情報を確認。281地区より返答があった（回答率85.2%）

2. 前回調査からの追跡確認結果

平成26年、27年に実施した前回調査では2,222件の空き家を確認し、今回の追跡確認調査では、**854件**が解消された。主な改善内容としては、居住中が491件、空き家が解体され、更地になった件数が343件、既に新しい家屋の建築をしている土地等が20件確認された。

追跡確認結果
前回調査(H26.27年度)

調結果	件数
空き家	1,191
空き家の疑い	89
不明	6
調査不可	82
計	1,368
38.4% 解消	
居住中	491
新築/建設中	20
更地	343
計	854
総合計	2,222

左記のとおり、空き家と特定した前回調査2,222件中、**未解決空き家数**は今回調査で不明、調査不可を含め、**1,368件**であった。また、空き家解消の内訳については以下のとおりである。

- 居住中 491件 (22.0%)
- 新築/建設中 20件 (約1.0%)
- 更地 343件 (15.4%) 合計854件

5年経過後の空き家解消率 = **38.4%**

追跡調査		未解決件数					空き家改善件数				
校区	前回結果	空家等	空家の疑い	不明	調査不可	小計	居住中(使用)	更地	新築/建設中	小計	改善率
代陽校区	120	62	3		2	67	43	7	3	53	44.2%
八代校区	127	47		1	7	55	52	18	2	72	56.7%
太田郷校区	199	110	3		5	118	50	28	3	81	40.7%
植柳校区	73	19	12	2	3	36	20	16	1	37	50.7%
麦島校区	111	41	11		2	54	40	14	3	57	51.4%
松高校区	70	27				27	27	14	2	43	61.4%
八千把校区	90	40			2	42	33	15		48	53.3%
高田校区	88	50	1		1	52	17	16	3	36	40.9%
金剛校区	53	26	8	1	1	36	12	5		17	32.1%
郡築校区	43	23			2	25	12	5	1	18	41.9%
官地校区	69	43	1	2	3	49	15	5		20	29.0%
昭和校区	7	4			0	4	1	2		3	42.9%
龍峯校区	39	15	8		0	23	11	5		16	41.0%
日奈久校区	166	89	13		16	118	27	21		48	28.9%
二見校区	63	50	1		1	52	3	8		11	17.5%
坂本校区	441	298	7		13	318	27	96		123	27.9%
千丁校区	48	20			2	22	14	12		26	54.2%
鏡校区	181	80			8	88	48	43	2	93	51.4%
東陽校区	91	54	8		2	64	19	8		27	29.7%
泉校区	143	93	13		12	118	20	5		25	17.5%
計	2,222	1,191	89	6	82	1,368	491	343	20	854	38.4%

3. 現地調査結果に基づく空き家該当数

現地調査を実施した結果、「空き家」及び「空き家の疑い」と判定された家屋は総調査件数4,273件中、前回調査結果も含めて2,710件を現地調査結果に基づき空き家と判定した。

尚、現地調査における空き家判定について「不明」及び「調査不可」に関しては以下の理由の為、「空き家」とは認定しないものの、空き家である可能性は否めない。

「不明」＝対象家屋が特定出来ない、公道より家屋確認出来ない等

「調査不可」＝立木繁茂による家屋確認不可、公道より家屋確認出来るが距離があり敷地に立入り出来ない、家屋判定が出来ない等

判定結果	件数					
空き家	2,399					
空き家の疑いあり	311					
計	2,710					
居住中	986					
新築/建設中	28					
更地	401					
不明	11					
調査不可	137					
計	1,563					
合計	4,273					
校区	空き家等	空き家の疑い	空き家数	不明	調査不可	総計
代陽校区	135	39	174	2	5	181
八代校区	98	15	113		14	127
太田郷校区	210	41	251	1	11	263
植柳校区	61	13	74	2	3	79
麦島校区	102	12	114		2	116
松高校区	66	16	82		2	84
八千把校区	81	15	96	1	6	103
高田校区	80	3	83		1	84
金剛校区	50	9	59	1	3	63
郡築校区	49	3	52	1	5	58
宮地校区	73	13	86	2	3	91
昭和校区	8	1	9			9
龍峯校区	52	18	70		1	71
日奈久校区	229	17	246	1	20	267
二見校区	120	2	122		2	124
坂本校区	457	11	468		15	483
千丁校区	65	15	80		5	85
鏡校区	240	25	265		17	282
東陽校区	83	15	98		3	101
泉校区	140	28	168		19	187
計	2,399	311	2,710	11	137	2,858

《補足》：現地調査実施会社

(株)地理情報技術

植柳・麦島・高田・金剛・日奈久・二見・坂本 7校区（3名体制）

(株)宇佐美・工業

代陽・八代・太田郷・松高・八千把・郡築・宮地・昭和・龍峯・千丁

鏡・東陽・泉 計13校区（5名体制）

4. 現地調査結果に基づく令和3年度新規追加 空き家該当数

今回新規調査 (R3年度)

判定結果	件数
空家	1,208
空家の疑いあり	222
計	1,430
居住中	495
新築/建設中	8
更地	58
不明	5
調査不可	55
計	621
合計	2,051

令和3年度に新たに空き家調査を実施する件数は、2,051件である。現地調査を実施した結果、「空き家」及び「空き家の疑いあり」という判定は1,430件が新規で空き家となった。全体の2,710件（対象外用途別建物含む）に対し、52.7%に及ぶ数字となった。

前回調査より5年を経過しているため、今回の数値を参考にすると、年間286件の空き家が発生していることとなる。

※「更地」について

現地調査の際に、調査対象地に家屋がなく、人工的に更地化（整地されている）した土地のことを、この項目とした

校区別 R3年度 新規追加空き家該当件数

校区名	空家等	空家の疑いあり	居住中 (使用中)	建て替え	更地	不明	調査不可
代陽校区	62	35	80	1	7	1	4
八代校区	52	15	33	1	6		7
太田郷校区	110	39	63	1	3	1	5
植柳校区	41	1	7		1		
麦島校区	61	1	7	1	2		
松高校区	37	16	36	1	1		2
八千把校区	42	15	32	2	2	1	4
高田校区	31	2	11		2		
金剛校区	24	1	2				2
郡築校区	27	3	19		1	1	3
宮地校区	30	12	15		1		
昭和校区	4	1	7		2		
龍峯校区	37	10	18	1	3		1
日奈久校区	140	4	19		7	1	4
二見校区	70	1	7				1
坂本校区	159	4	9		11		2
千丁校区	45	15	20		4		3
鏡校区	160	25	91		4		9
東陽校区	29	7	7				1
泉校区	47	15	12		1		7
計	1,208	222	495	8	58	5	55

5. 現地調査結果に基づく建物用途別空き家状況

空き家と該当した2,710件の内、今後、利活用推進（空き家バンク事業）、老朽危険空き家除却促進事業等、本市で実施している事業の促進をする為に、今回調査についても前回同様、個人所有物である戸建て住宅や長屋住宅に重点を置いた。

その結果、対象外となる242件を除いて個人所有の空き家は**2,468件**が該当した。

【本調査における建物用途別空き家該当基準】

建物用途別空き家

建物用途	件数
戸建て住宅	2,259
長屋住宅	69
店舗併用住宅	140
小計	2,468
集合住宅	19
店舗	82
ビル	13
倉庫	91
その他※ ₂	37
計※ ₁	2,710

【対象】 2,468件

- 居住していない戸建て住宅
- 居住していない店舗等併用住宅
- 住戸ごとに個人所有している長屋住宅の場合

【対象外】 242件

- 賃貸集合住宅
- 公営住宅等
- 建築中の住宅
- 売買や賃貸を目的とした戸建て住宅は除く
- その他

※₁ 市政協力員アンケート結果・前回調査結果・現地調査にて空き家等と判定のあった建物合計数

※₂ その他の建物用途(事務所、工場、寺、病院、倉庫、用途不明等のものが該当)

《補足》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）

空家特措法による「空家等」とは？＝「空家等」とは、空家特措法第2条1項によれば「建築物又はこれに附属する工作物であった居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地」をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する空家等は、「空家等」から除外される。

校区別 建物用途別空き家件数

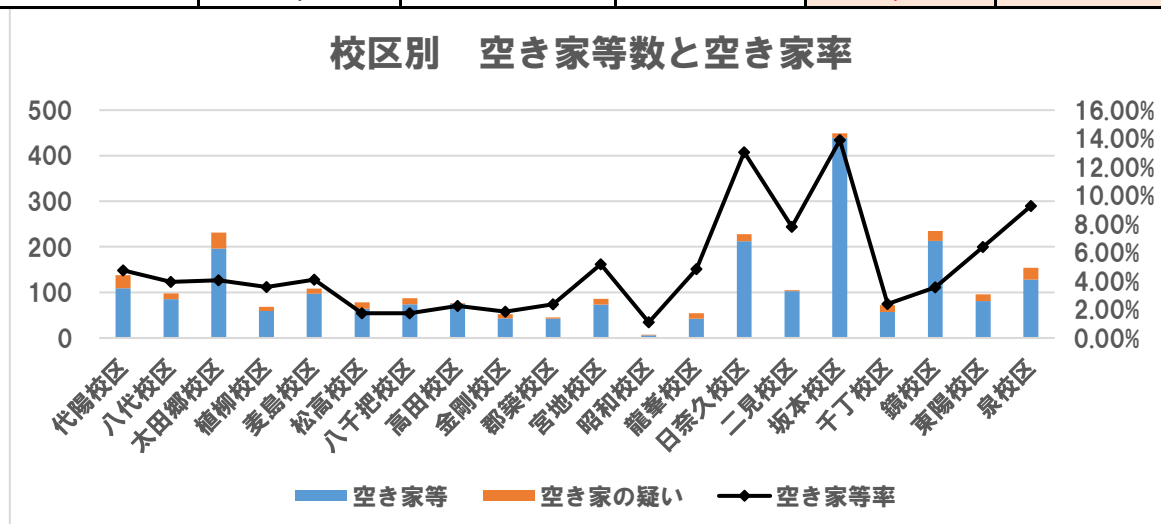
校区名	戸建住宅	長屋住宅	店舗 併用住宅	集合住宅	店舗	ビル	倉庫	その他
代陽校区	109	9	20	4	20	6	2	4
八代校区	80	4	14		7		5	3
太田郷校区	195	13	23	4	10	2	4	
植柳校区	58	6	4	4	1		1	
麦島校区	103	2	3	3	1	1	1	
松高校区	71	4	3	1	1		2	
八千把校区	78	5	4	1	4		3	1
高田校区	71	6		1	2		2	1
金剛校区	49		3		6	1		
郡築校区	41	1	3				6	1
宮地校区	78	6	2					
昭和校区	7						1	1
龍峯校区	54				1		14	1
日奈久校区	202	4	22	1	7	2	2	6
二見校区	104	1			5		11	1
坂本校区	442	2	5		1		11	7
千丁校区	66		6		1		5	2
鏡校区	206	5	24		11	1	13	5
東陽校区	94		2				2	
泉校区	151	1	2		4		6	4
合計	2,259	69	140	19	82	13	91	37

6. 校区別空き家等および空き家率について

本市の住宅数55,830戸「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)に対して、令和3年度八代市空き家実態把握調査での空き家等に該当した家屋数は2,468件である。上記数値を参照し、空き家率を算出した場合、本市空き家率は4.42%となり、おおよそ22戸に1戸が空き家である結果となる。調査年度に開きがあるため、あくまでも参考数値とする。

空き家数及び空き家率について

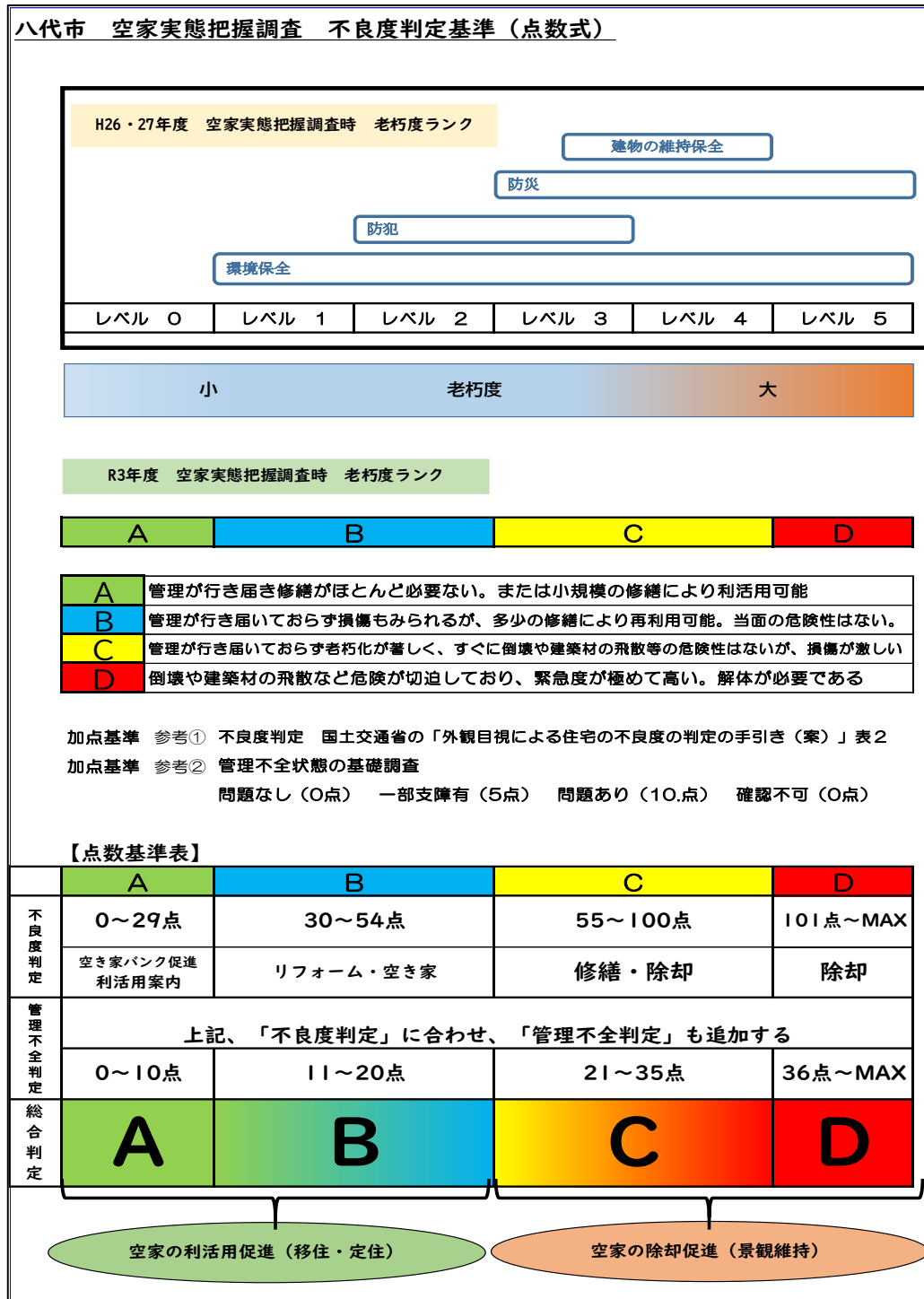
校区	建物数	空き家等	空き家の疑い	空き家等数	空き家等率
代陽校区	2,902	109	29	138	4.76%
八代校区	2,490	85	13	98	3.94%
太田郷校区	5,694	196	35	231	4.06%
植柳校区	1,903	59	9	68	3.57%
麦島校区	2,636	97	11	108	4.10%
松高校区	4,522	64	14	78	1.72%
八千把校区	5,013	74	13	87	1.74%
高田校区	3,437	75	2	77	2.24%
金剛校区	2,805	43	9	52	1.85%
郡築校区	1,900	42	3	45	2.37%
宮地校区	1,663	73	13	86	5.17%
昭和校区	639	6	1	7	1.10%
龍峯校区	1,117	42	12	54	4.83%
日奈久校区	1,747	212	16	228	13.05%
二見校区	1,344	103	2	105	7.81%
坂本校区	3,232	439	10	449	13.89%
千丁校区	3,023	57	15	72	2.38%
鏡校区	6,601	213	22	235	3.56%
東陽校区	1,501	81	15	96	6.40%
泉校区	1,661	128	26	154	9.27%
計	55,830	2,198	270	2,468	4.42%



7. 現地調査 老朽度・管理不全判定について

前回調査で家屋判定区分をレベル0～5とし、6段階の老朽度判定を実施したが、今回調査では明確に点数化し、4段階に変更した。

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（国土交通省）を参考に点数化することで、建物の不良度判定を明確化した。



※令和3年度 空き家実態把握調査 不良度判定基準（点数式）

8. 老朽度判定結果（校区別）

「空き家」及び「空き家の疑い」となる**2,468**件の老朽度判定を実施したところ、管理が行き届き、修繕の必要がほとんどない、もしくは小修理で利活用できる**A判定**となった家屋が**1,726**件あり、平均で**69.4%**を占めた。

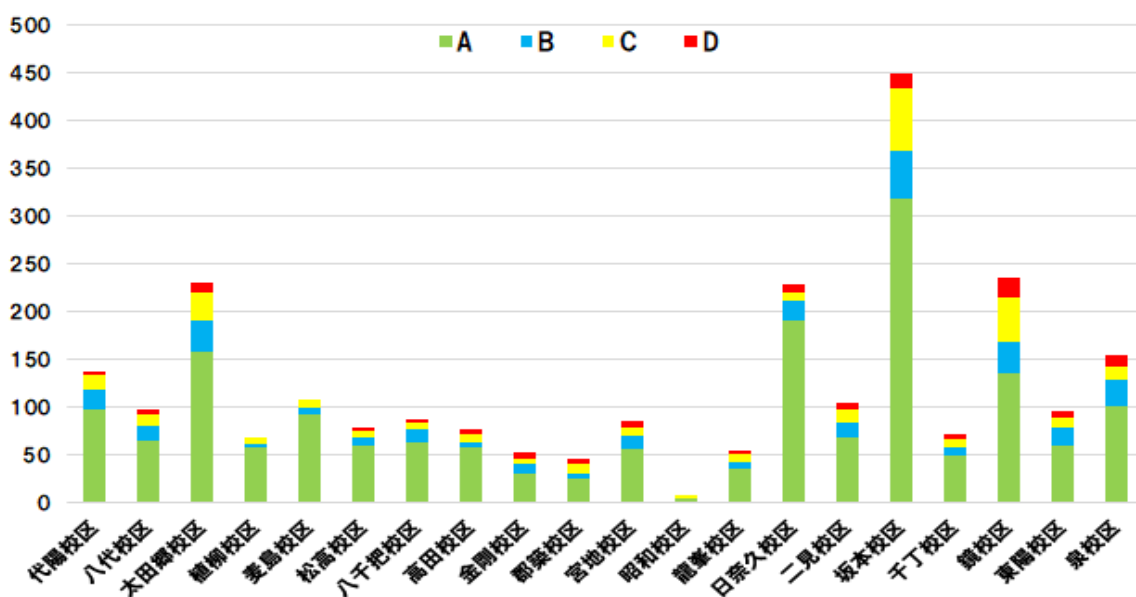
ただし、A判定の場合でも坂本校区は**449**件の空き家に対して**A判定が318**件抽出されたが、令和2年豪雨災害による室内の漏水や雨漏り等の被害もあり、外観目視のみの判断だけでは利活用できる家屋とする判定は難しい。

老朽危険家屋と断定され緊急性が高く、解体が必要となる**D判定**については全体の**5%**であるものの、**125**件が該当し、最も高いのは鏡校区の**20**件、次いで坂本校区の**15**件という結果になった。

老朽度判定（校区別）

校区	A		B		A+B	C		D		C+D	合計
代陽校区	98	71.0%	20	14.5%	118	15	10.9%	5	3.6%	20	138
八代校区	64	65.3%	17	17.3%	81	11	11.2%	6	6.1%	17	98
太田郷校区	158	68.4%	32	13.9%	190	31	13.4%	10	4.3%	41	231
植柳校区	57	83.8%	4	5.9%	61	7	10.3%	0	0.0%	7	68
麦島校区	93	86.1%	7	6.5%	100	8	7.4%	0	0.0%	8	108
松高校区	59	75.6%	10	12.8%	69	6	7.7%	3	3.8%	9	78
八千把校区	63	72.4%	14	16.1%	77	7	8.0%	3	3.4%	10	87
高田校区	57	74.0%	6	7.8%	63	9	11.7%	5	6.5%	14	77
金剛校区	31	59.6%	10	19.2%	41	5	9.6%	6	11.5%	11	52
郡築校区	25	55.6%	5	11.1%	30	11	24.4%	4	8.9%	15	45
宮地校区	56	65.1%	14	16.3%	70	9	10.5%	7	8.1%	16	86
昭和校区	5	71.4%	0	0.0%	5	2	28.6%	0	0.0%	2	7
龍峯校区	35	64.8%	7	13.0%	42	9	16.7%	3	5.6%	12	54
日奈久校区	191	83.8%	21	9.2%	212	9	3.9%	7	3.1%	16	228
二見校区	69	65.7%	14	13.3%	83	15	14.3%	7	6.7%	22	105
坂本校区	318	70.8%	50	11.1%	368	66	14.7%	15	3.3%	81	449
千丁校区	50	69.4%	7	9.7%	57	9	12.5%	6	8.3%	15	72
鏡校区	136	57.9%	33	14.0%	169	46	19.6%	20	8.5%	66	235
東陽校区	60	62.5%	19	19.8%	79	10	10.4%	7	7.3%	17	96
泉校区	101	65.6%	27	17.5%	128	15	9.7%	11	7.1%	26	154
計	1,726	69.4%	317	12.5%	2,043	300	12.8%	125	5.3%	425	2,468

老朽度判定（校区別）



9. 管理不全判定結果（校区別）

「空き家」及び「空き家の疑い」となる2,468件の管理不全判定を実施した。
管理不良度の確認箇所は以下の通りである。

■危険性（塀・擁壁・門柱・屋根設備・小動物の住処・その他）

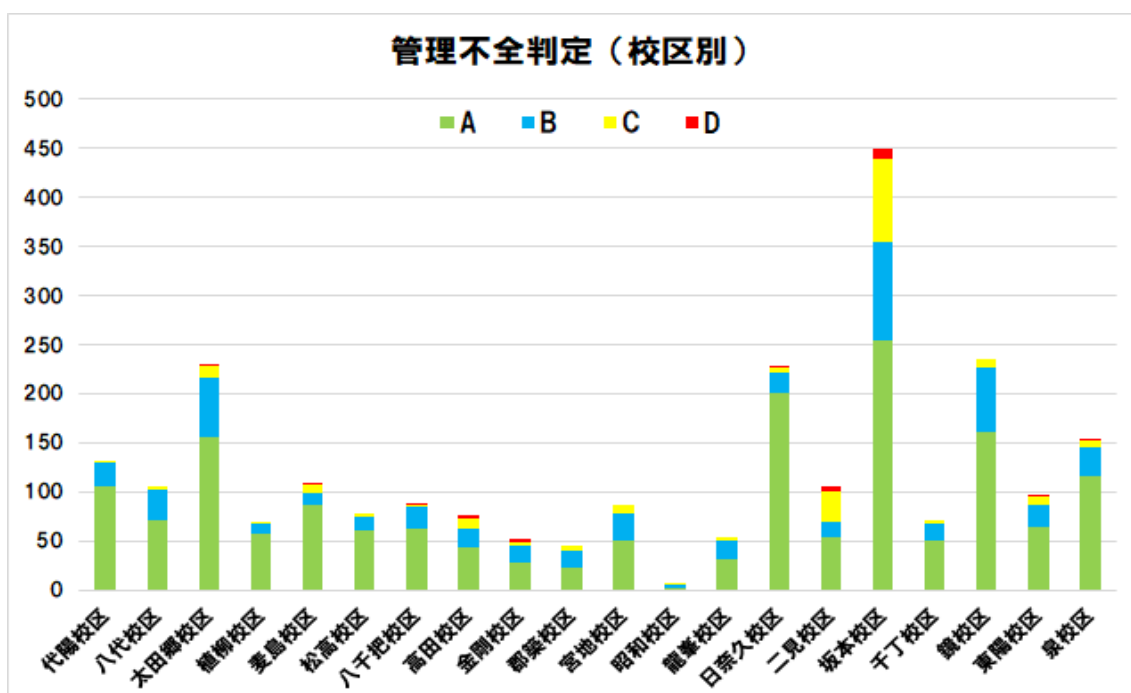
■防 犯（出入口・窓）

■生活環境（ごみ・立木/雑草の繁殖）

一部破損や欠落、損傷=5点 / 全体破損、著しい損傷=10点の加点式

管理不全判定（校区別）

校区	A	B	C	D	合計
代陽校区	105	30	3	0	138
八代校区	72	25	1	0	98
太田郷校区	156	60	13	2	231
植柳校区	57	10	1	0	68
麦島校区	87	11	9	1	108
松高校区	60	14	4	0	78
八千把校区	62	23	1	1	87
高田校区	44	18	11	4	77
金剛校区	28	17	4	3	52
郡築校区	22	18	5	0	45
宮地校区	50	28	8	0	86
昭和校区	2	4	1	0	7
龍峯校区	32	18	4	0	54
日奈久校区	201	21	5	1	228
二見校区	54	16	31	4	105
坂本校区	254	101	84	10	449
千丁校区	50	18	4	0	72
鏡校区	161	65	9	0	235
東陽校区	65	22	8	1	96
泉校区	116	29	7	2	154
計	1,678	548	213	29	2,468
	68.0%	22.2%	8.6%	1.2%	



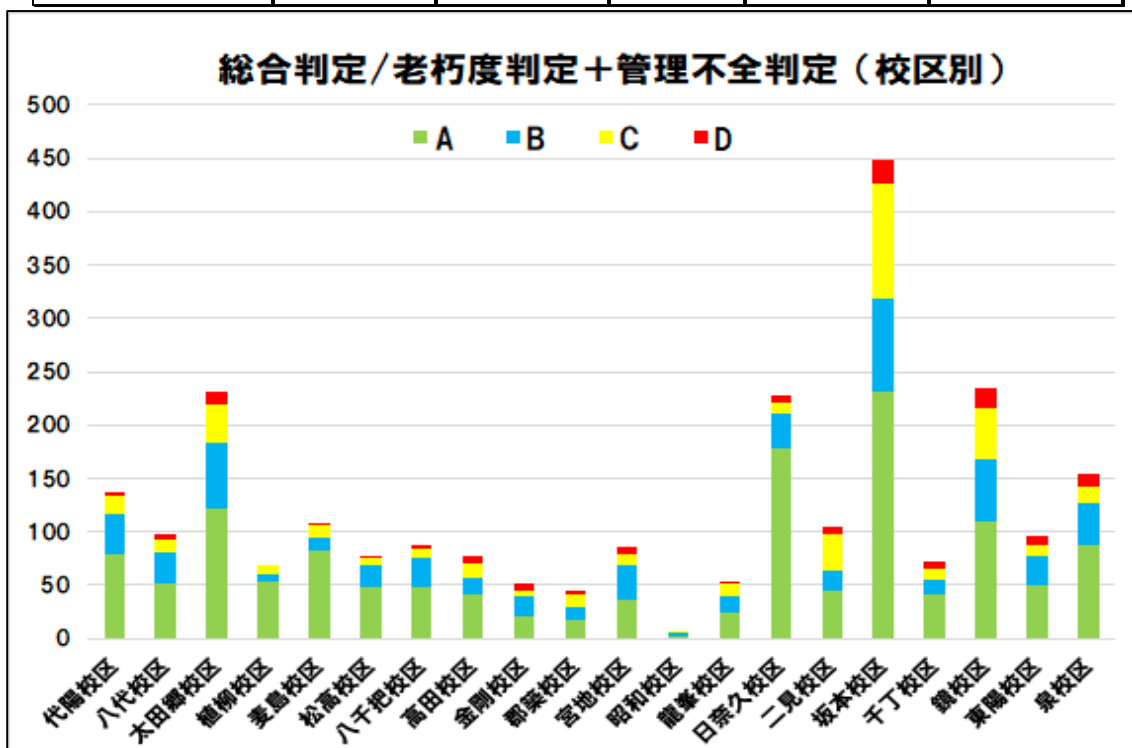
10. 総合判定結果（校区別）

老朽度/不良度 総合判定

A	B	C	D	対象外	計
1372	568	388	140	242	2710
利活用促進	適正管理・利活用	老朽空き家予備	老朽危険空き家	ビル・店舗等	

総合判定/老朽度判定+管理不全判定（校区別）

校区	A	B	C	D	合計
代陽校区	79	38	16	5	138
八代校区	51	29	12	6	98
太田郷校区	121	63	35	12	231
植柳校区	53	7	8	0	68
麦島校区	82	13	12	1	108
松高校区	49	19	7	3	78
八千把校区	49	27	8	3	87
高田校区	42	15	13	7	77
金剛校区	21	19	5	7	52
郡築校区	18	11	12	4	45
宮地校区	37	31	11	7	86
昭和校区	2	3	2	0	7
龍峯校区	24	16	11	3	54
日奈久校区	179	32	10	7	228
二見校区	45	19	34	7	105
坂本校区	232	87	108	22	449
千丁校区	41	14	11	6	72
鏡校区	109	59	47	20	235
東陽校区	50	27	11	8	96
泉校区	88	39	15	12	154
計	1,372	568	388	140	2,468
	55.6%	23.0%	15.7%	5.7%	



11. 総合判定による家屋の状況について

【A判定】管理が行き届き、修繕がほとんど必要ない。または小規模の修繕により
利活用可能 ⇒空き家バンク事業の紹介・促進



【傾向】

家屋の状態も良く、管理が行き届き、水回り設備も整っている状態の建物。家屋内に多少の残置物がある場合でも利活用として有効活用出来る状態として空き家バンクへ登録されるケースが多い。

【B判定】管理が行き届いておらず損傷もみられるが、多少の修繕により再利用可能。当面の危険性はない。

⇒家屋内の状態や相談内容に応じて利活用可能⇒空き家バンク事業の紹介



【傾向】

家屋の状態は良いが、管理不全のため、立木の繁茂や一部家屋資材の剥落等がある建物の傾向。時季により雑草繁茂に対する苦情相談も多いが、建物の利活用には活かせる可能性も充分にある。

【C判定】管理が行き届いておらず老朽化が著しく、すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい⇒老朽危険空き家等除却促進事業の紹介



【傾向】

しばらく空き家の状態が続き、家屋資材の損傷や剥落、白蟻被害等もあり、このまま放置することが好ましくない状態。管理不全のため、台風や大雨の時に苦情相談も多い。所有者及び親族が市外や県外のケースも多い。

【D判定】倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。

解体が必要である。⇒老朽危険空き家等除却促進事業の申請促進



【傾向】

長年、空き家の状態で放置されており近隣住民に景観・保全共に危害を加えかねない状態の家屋。倒壊の危険がある建物のため解体を促進すべき家屋。所有者が既に他界、親族が遠方や話し合いが困難な場合が多く、結果的に危険な状態で放置されていることが多い。

【調査不可・不明】

(調査不可) 建物はあるが、立木繁茂、公道より遠いため、確認が出来ない。



【傾向】

建物の所在は確認出来るが、家屋状態(老朽度)の判定が出来ない家屋。判定は出来ないが家屋を覆う程、立木繁茂しているなどは管理不全も含め空き家と特定できるケースが多い。また苦情相談も多い。

(不明) 建物の特定ができない。住所地に建物の確認ができない等。



【傾向】

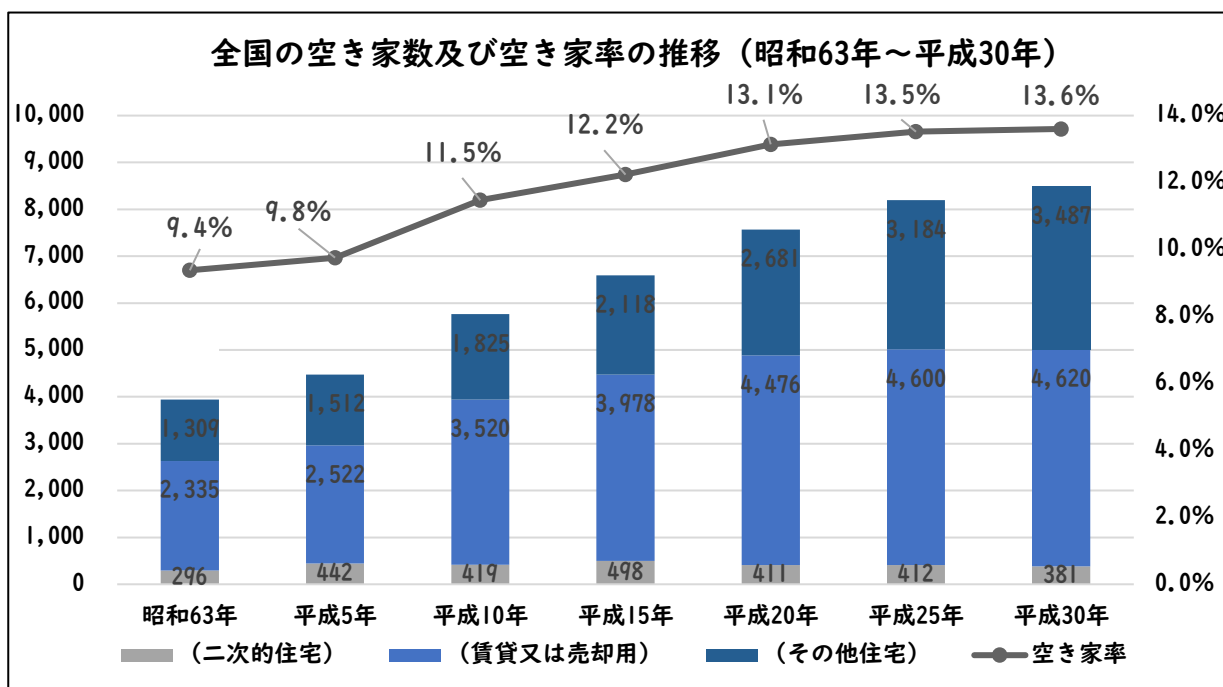
調査対象住所に建物がなく、故意に解体等で更地になった形状ではない。または、建物自体が確認出来ず、周囲に可能性のある建物とも一致しない等、空き家と特定するには困難な場合。

12. 日本の空き家数と八代市の空き家数（住宅・土地統計調査／総務省データ）

全国の総住宅数⇒6,240万7千戸平成30年10月1日現在※1

居住世帯数=5,361万6千戸（総住宅数に占める割合85.9%）

居住世帯無住宅=空き家 848万9千戸（ 〃 13.6%）



■全国空き家戸数及び空き家率

調査年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住戸数(千戸)	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	60,629	62,407
空き家戸数(千戸)	3,940	4,476	5,764	6,594	7,568	8,196	8,489
(二次的住宅)	296	442	419	498	411	412	381
(賃貸又は売却用)	2,335	2,522	3,520	3,978	4,476	4,600	4,620
(その他住宅)	1,309	1,512	1,825	2,118	2,681	3,184	3,487
空き家率	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

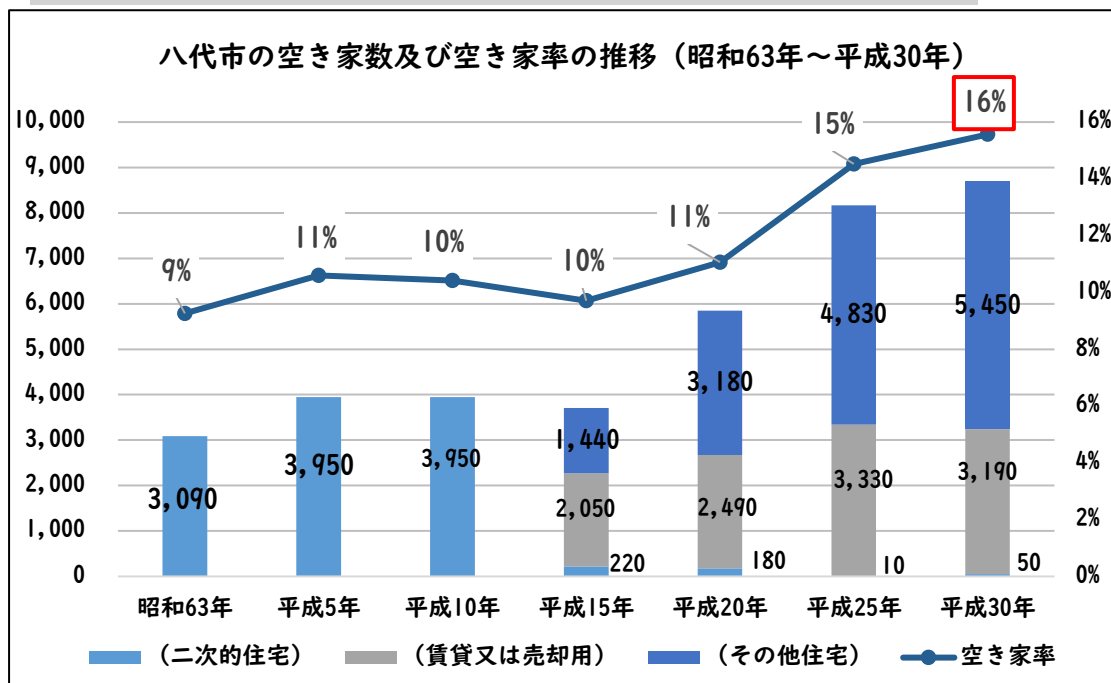
※平成30年空き家戸数/8,488,600戸

総務省が実施する「住宅・土地統計調査」によると、日本において、昭和48年以降すべての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回るようになり、平成30年の空き家の数は848万9千戸（全住宅ストック数に対する空き家率は13.6%）となっている。5年毎の調査において、年々空き家は増加傾向であり、このような住宅数と世帯数のミスマッチは、少子高齢化や世帯数の伸び率が低下していると共に、若者にとって魅力的な就業機会が不足していることで都市圏への流出もあること等が背景として考えられ、結果的に空き家数が増加している。

八代市の総住宅数⇒55,830 戸平成 30 年 10 月 1 日現在※₁

居住世帯数＝46,930 戸（総住宅数に占める割合 84％）

居住世帯無住宅＝空き家 8,690 戸（ 〃 16％）



■八代市内空き家戸数

調査年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住戸数	33,360	37,260	37,920	38,220	52,860	56,240	55,830
空き家戸数	3,090	3,950	3,950	3,710	5,850	8,170	8,690
（二次的住宅）	3,090	3,950	3,950	220	180	10	50
（賃貸又は売却用）				2,050	2,490	3,330	3,190
（その他住宅）				1,440	3,180	4,830	5,450
空き家率	9%	11%	10%	10%	11%	15%	16%

※₁住宅・土地統計調査とは？

「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています（統計局 HP より <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>）

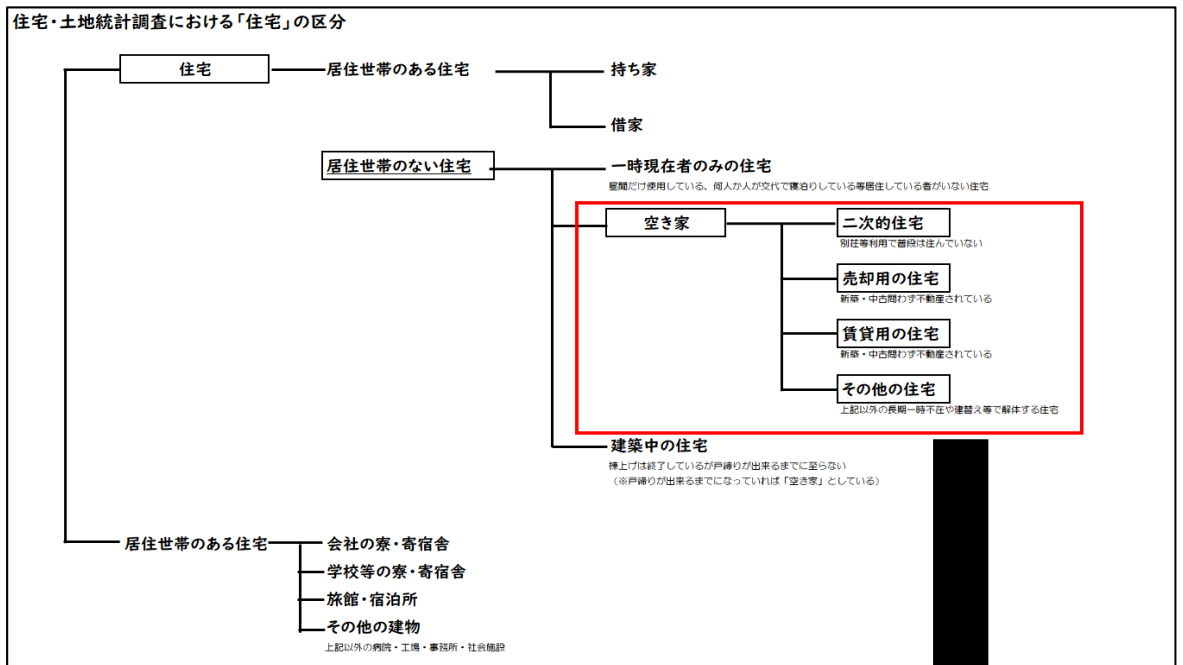
13. 本市空き家実態把握調査と住宅・土地統計調査による空き家数の差

総務省が実施する「住宅・土地統計調査（以下、統計調査）」による空き家の件数と、国土交通省が記した各自治体で実施する空き家実態把握調査マニュアルに基づいた本市調査結果による空き家件数との開きがある要因は以下のとおりである。

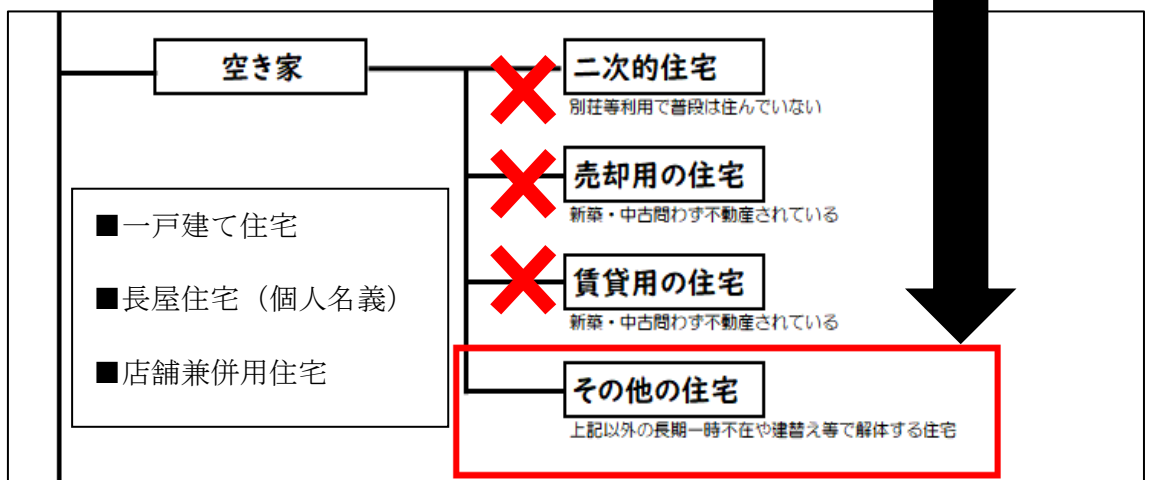
(1) 空き家と特定する区分方法の違いについて

統計調査では「空き家」の対象とする区分は普段居住していないが、不定期で利用している二次的住宅、新築・中古問わず売却及び賃貸している住宅を対象としており、空き家実態把握調査で「空き家」の対象とならない区分も含まれることより大幅に数値の差異が生じる。

【平成 30 年住宅・土地統計調査】 空き家区分



【令和 3 年度空き家実態把握業務】 空き家区分



(2)所有者アンケートの回答内容を反映

前回調査の情報と市政協力員からの情報並びに現地調査結果に基づいた「空き家」と推定される家屋を対象にして、所有者情報を抽出し、その対象となる方に「所有者アンケート」を実施した。

統計調査における「空き家」の「二次的住宅」「売却・賃貸用住宅」以外の空き家である「その他の住宅」の区分では、病院、施設、転勤等で一時不在の場合や住宅の建て替え等で解体を予定している家屋も対象として数値に反映されている。

本市では所有者アンケートで、利用用途や今後の利用方法に対する意向調査を実施し、常時居住はしていないが空き家ではないという意志の確認や一時不在であるが空き家ではないと申告された家屋については対象より外している。

尚、現地調査及び所有者アンケートの情報により結果として「二次的住宅」や「売却・賃貸用の住宅」に区分されるケースも散見された。「売却・賃貸用の住宅」は調査対象外としていたが、調査結果として判断されたケースの場合「空き家」として反映し、本調査資料とした。

【送付アンケート表紙】

所有者アンケート送付数
1032通回答 / 2407通
(R4.2.14時点)
(回答率42.8%)
 所有者宛先不明:247通

空き家の意向把握に関するアンケート調査ご協力のお願ひ

八代市長 中村 博生
(公印省略)

平素より本市行政にご理解、ご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、本市では、今年度「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市内の住宅等の状況把握のために実態調査を実施するとともに、今後の具体的な対策および活用といった施策を検討する上で、所有者の皆様のご意向を把握させていただきたく本アンケート調査を実施することとなりました。

つきましては、御座のご多忙の折に大変恐縮ではございますが、調査の趣意をご理解の上、何卒ご協力いただきますようお願い申し上げます。

■このアンケート調査について■

- このアンケート調査は、本市の空き家を把握するために実施中の空き家実態調査（目標による外観調査）において、空き家と思われる建物の所有者や関係者と思われる方を対象に調査票を送付させていただいております。
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、空き家の所有者や関係者と思われる方の所在調査を行い、調査票を送付させていただいております。
- ご記入いただいた内容は、個人情報保護法および八代市個人情報保護条例に基づき適切に管理し、目的外に使用することはありません。

■調査票の記入にあたってのお願い■

- 各設問の該当する番号に○で囲んでください。記述の欄には該当事由などご記入ください。
- 本アンケートは、八代市に空き家を所有されている方および納税管理人の方等にご依頼しております。**差支えなければ、氏名、住所、電話番号をご記入ください。**
- ご記入いただいた本アンケート調査票は、同封の返信用封筒に入れ、**切手を貼らずにポストに投函ください。提出期限：令和4年1月〇日(〇)まで**
- 本アンケートに対するお問い合わせは下記までお願いいたします。

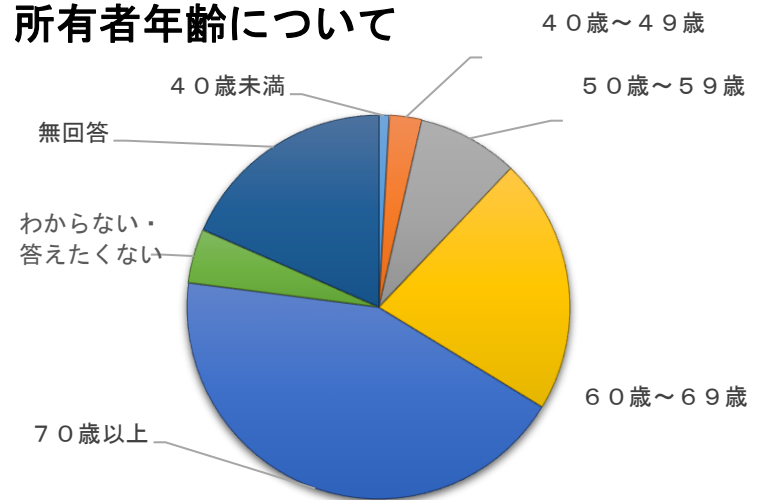
内容に関する お問合せ先 (調査票裏表紙)	アジア航測株式会社 九州インフラ技術部 九州公共コンサルタント課 〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前4-9-2 八百治センタービル 担当：竹内・堀田 電話：092-441-3020/FAX：092-441-2670
返信郵送先	八代市役所 建設部 住宅課 〒866-8601 熊本県八代市松江城1-25 担当：西田・堀内 電話：0965-33-4122/FAX：0965-33-4461

14. 所有者アンケート結果について

■所有者の年齢について

内容	回答件数	回答率
40歳未満	9	0.9%
40歳～49歳	28	2.7%
50歳～59歳	88	8.5%
60歳～69歳	223	21.6%
70歳以上	447	43.3%
わからない・答えたくない	47	4.6%
無回答	190	18.4%
合計	1,032	100%

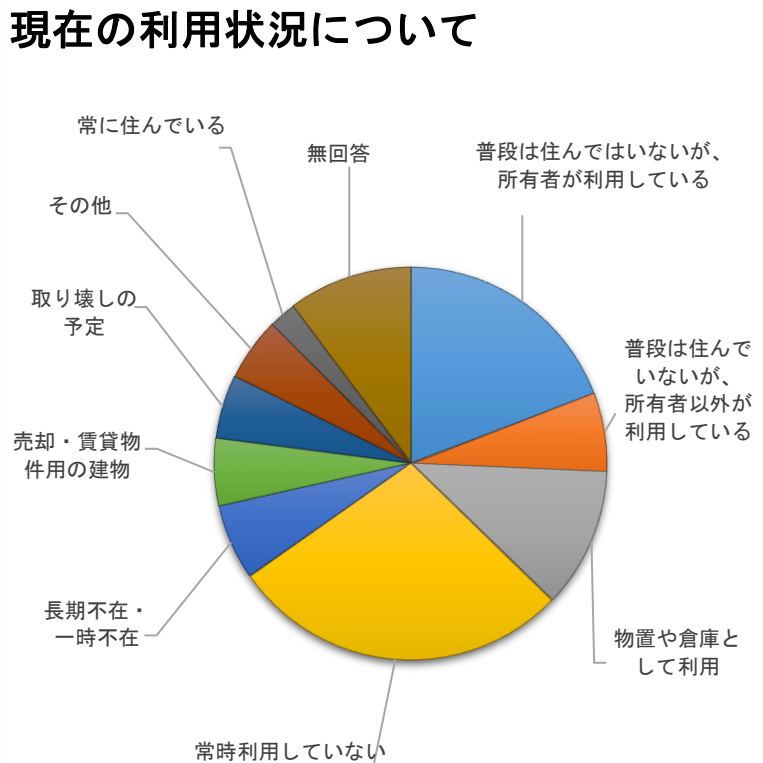
所有者年齢について



■現在の建物の利用状況について

内容	回答件数	回答率
普段は住んではいないが、所有者が利用している	198	19.2%
普段は住んでいないが、所有者以外が利用している	67	6.5%
物置や倉庫として利用	119	11.5%
常時利用していない	290	28.1%
長期不在・一時不在	64	6.2%
売却・賃貸物件用の建物	57	5.5%
取り壊しの予定	54	5.2%
その他	54	5.2%
常に住んでいる	24	2.3%
無回答	105	10.2%
合計	1,032	100%

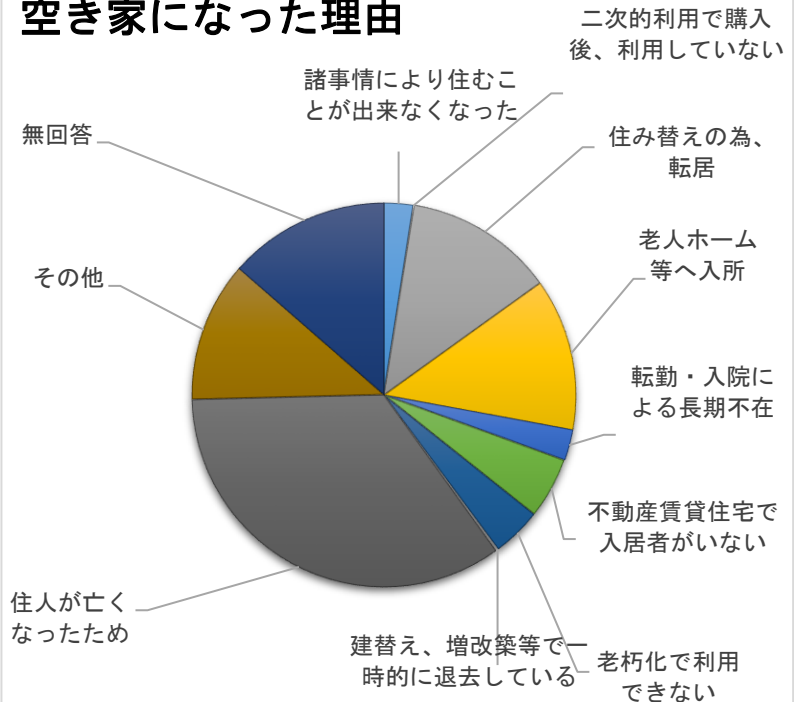
現在の利用状況について



■空き家になった理由について

内容	回答件数	回答率
諸事情により住むことが出来なくなった	25	2.4%
二次的利用で購入後、利用していない	1	0.1%
住み替えの為、転居	130	12.6%
老人ホーム等へ入所	132	12.8%
転勤・入院による長期不在	27	2.6%
不動産賃貸住宅で入居者がいない	53	5.1%
老朽化で利用できない	43	4.2%
建替え、増改築等で一時的に退去している	2	0.2%
住人が亡くなったため	357	34.6%
その他	122	11.8%
無回答	140	13.6%
合計	1,032	100%

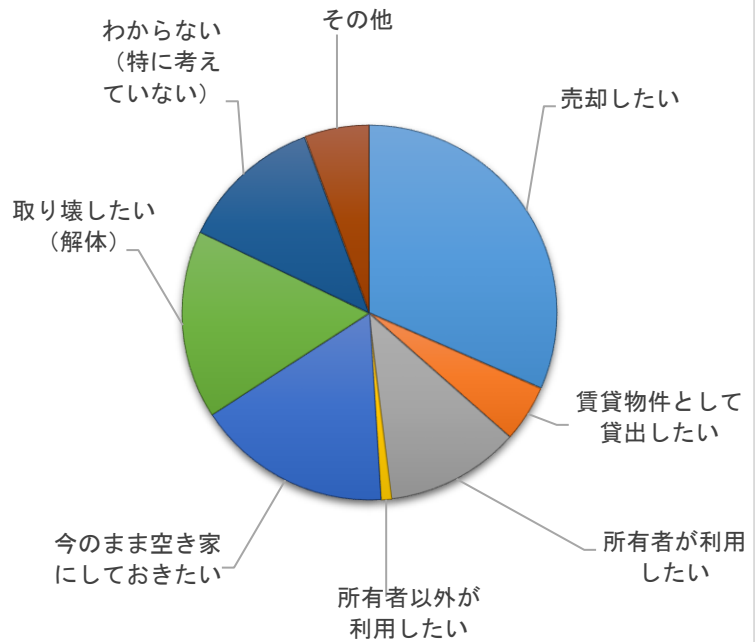
空き家になった理由



■今後の活用方法について

内容	回答件数	回答率
売却したい	282	27.3%
賃貸物件として貸出したい	44	4.3%
所有者が利用したい	104	10.1%
所有者以外が利用したい	8	0.8%
今のまま空き家にしておきたい	150	14.5%
取り壊したい(解体)	145	14.1%
わからない(特に考えていない)	110	10.7%
その他	50	4.8%

今後の活用方法について



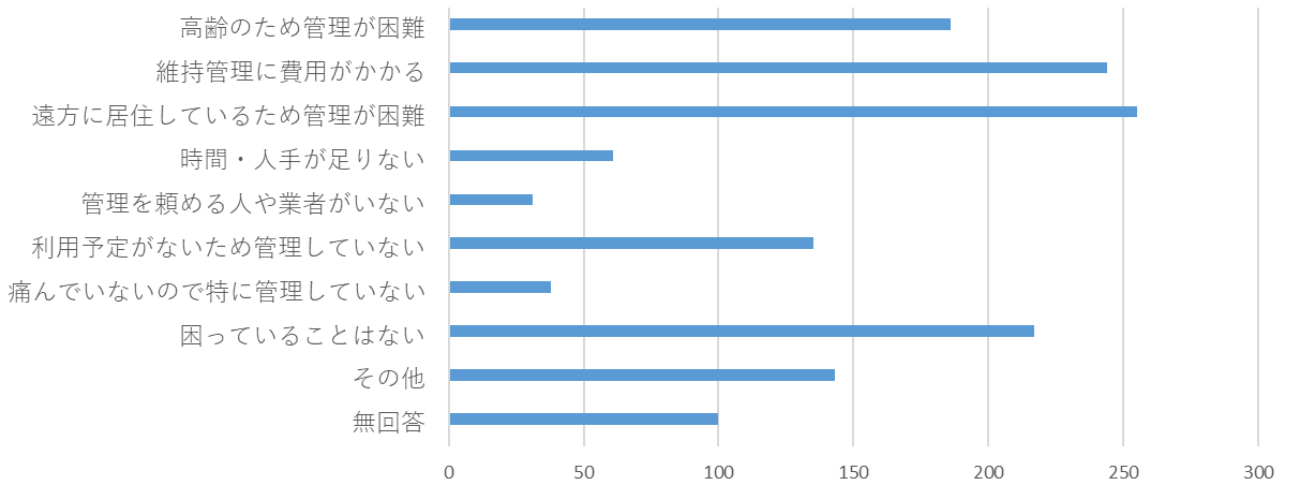
※複数選択の中1位選択を抽出

■建物（空き家）を管理する上で困っていることはありますか

内容	回答件数	回答率
高齢のため管理が困難	186	18.0%
維持管理に費用がかかる	244	23.6%
遠方に居住しているため管理が困難	255	24.7%
時間・人手が足りない	61	5.9%
管理を頼める人や業者がない	31	3.0%
利用予定がないため管理していない	135	13.1%
痛んでいないので特に管理していない	38	3.7%
困っていることはない	217	21.0%
その他	143	13.9%
無回答	100	9.7%
合計	1,410	136.6%

※複数回答可

建物（空き家）を管理する上で困っていること

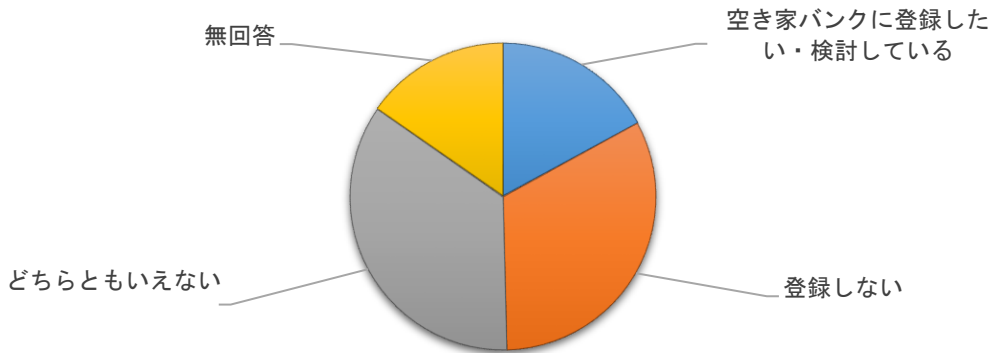


《補足》建物（空き家）を適正に管理するには

空き家を管理出来ずに困っていることの項目について、所有者や所有関係者（親族等）が「遠方に共住しているため管理が困難」が24.7%。次いで、「維持管理に費用がかかる」が23.6%という結果になった。他にも空き家を適正に管理したいが「高齢のため」や「依頼をする人や業者がない」という回答も見受けられた。空き家を適正に管理するには、所有者が直接管理しやすいように、手段や知識等を発信し、必要な情報を提供する必要がある。

■空き家バンク事業の利用希望

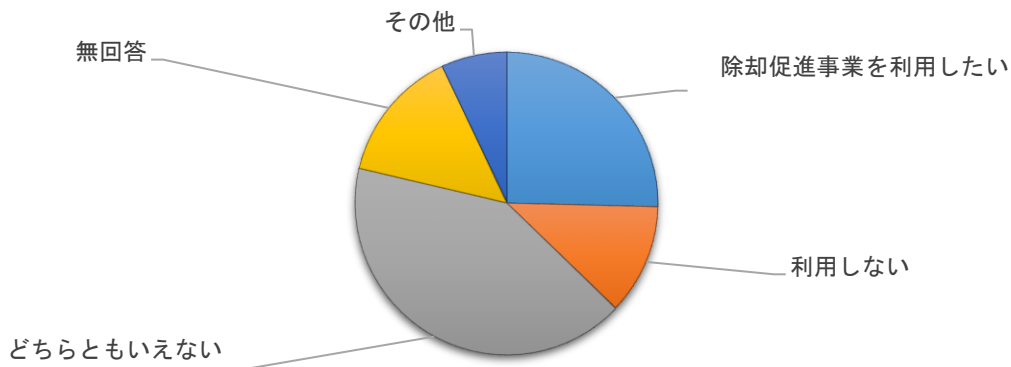
空き家バンク事業への登録希望者



内容	回答件数	回答率
空き家バンクに登録したい・検討している	176	17.1%
登録しない	336	32.6%
どちらともいえない	362	35.1%
無回答	158	15.3%
合計	1,032	100%

■老朽危険空き家等除却促進事業の利用希望

老朽危険空き家等除却促進事業への利用希望



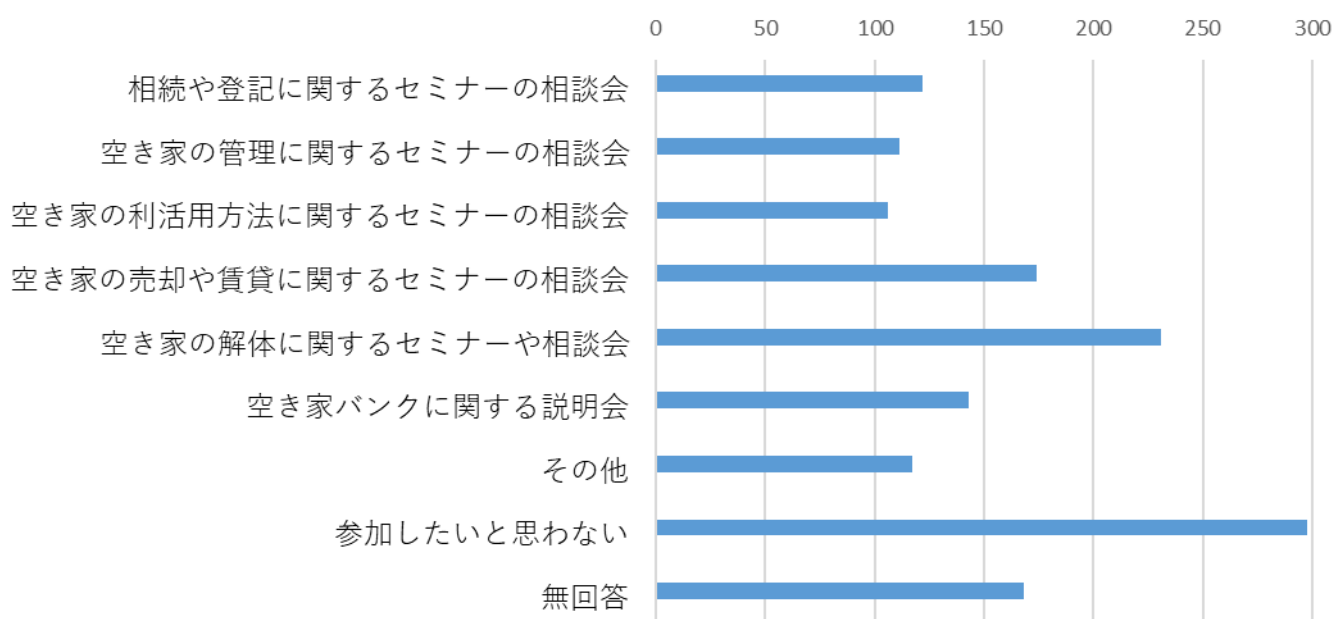
内容	回答件数	回答率
除却促進事業を利用したい	262	25.4%
利用しない	122	11.8%
どちらともいえない	428	41.5%
無回答	148	14.3%
その他	72	7.0%
合計	1,032	100%

■セミナーや相談会の参加希望

内容	回答件数	回答率
相続や登記に関するセミナーの相談会	122	11.8%
空き家の管理に関するセミナーの相談会	111	10.8%
空き家の利活用方法に関するセミナーの相談会	106	10.3%
空き家の売却や賃貸に関するセミナーの相談会	174	16.9%
空き家の解体に関するセミナーや相談会	231	22.4%
空き家バンクに関する説明会	143	13.9%
その他	117	11.3%
参加したいと思わない	298	28.9%
無回答	168	16.3%
合計	1,470	142.4%

※複数回答可

空き家に関するセミナーや相談会参加希望



《補足》「参加したいと思わない」という回答について

セミナーや相談会に参加しない意志を持っている所有者も散見されるが、多くの理由に「遠方で参加できない」という回答も見受けられた。県外の方でもオンライン形式や、セミナーに参加できなくても資料を送るなどの対策が必要。

八代市の空き家に関する相談・問合せは…

八代市役所 住宅課 空家対策係

〒866-8601

熊本県八代市松江城町 1-25

☎0965-33-4122/Fax0965-33-4461

✉ juutaku@city.yatsushiro.lg.jp

令和4年11月 改訂