

令和 6 年度  
防府市空き家実態調査報告書

調査結果の概要

令和 7 年 3 月

防府市土木都市建設部都市計画課

## 1 調査の概要

### 1-1 目的

防府市における総合的な空き家対策の基礎資料とするとともに、今後の空き家対策で有効活用するため

### 1-2 調査対象

防府市全域を対象に、次の建物及びその敷地等

- ① 前回調査（令和元年度）で空き家と判定したもの（2,372 件）
- ② ①以外のもので、前々回調査（平成 27 年度）で空き家と判定したもの
- ③ 前回調査以降に市が相談窓口等で新たに把握したもの
- ④ ①～③以外のもので、今回調査中に新たに空き家の可能性があると判定したもの

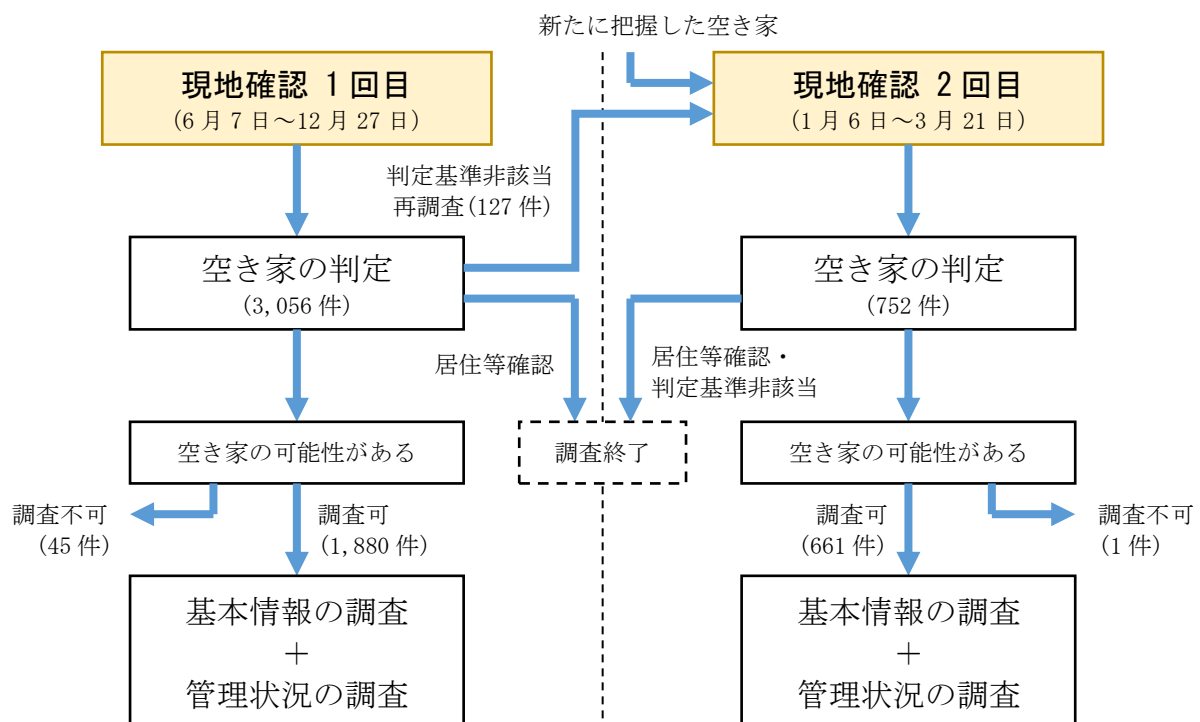
### 1-3 調査方法

調査アプリ及びタブレット端末を利用し、空き家実態調査員（会計年度任用職員）2 名及び都市計画課職員が現地での外観目視により空き家の判定及び調査項目を入力

### 1-4 調査期間

令和 6 年 4 月 1 日（月）から令和 7 年 3 月 21 日（金）まで

### 1-5 調査の流れ



## 2 調査の結果

### 2-1 空き家の判定

次の①又は②に該当するものは、空き家の可能性があると判定

- ① 基準Aのうち1以上に該当するもの
- ② 基準Bのうち2以上に該当するもの

#### 空き家の判定基準

項目	基準A	基準B
表札・管理者表示	不動産業者等の看板や貼り紙がある	表札を外した形跡がある
郵便受け	チラシ等が大量にたまっている	投函口が封鎖されている
出入口	立入防止の措置がなされている	門から玄関まで雑草等が繁茂していて、出入りしている様子がない
敷地		庭の全体に雑草等が繁茂している
外気分断性	建物が崩落等しており、居住又は利用ができる状態でない	屋根や外壁、窓ガラス等に穴が開いている
建物	カーテンや家具がない	雨戸が全閉となっている
電気	メーターが取り外されている	メーターが動いていない
ガス		メーターが動いていないか、メーター又はガスボンベが取り外されている
近隣からの情報	居住又は使用されていない	

#### 空き家の判定結果

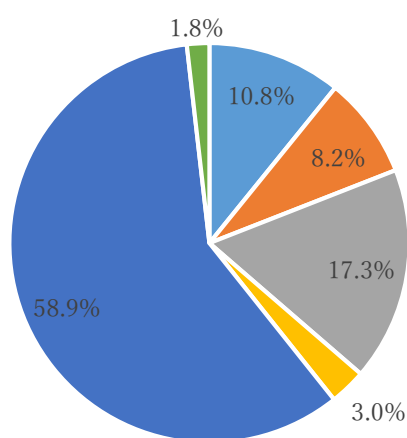
	(戸)	(%)
調査戸数	3,681	100.0
空き家ではない	1,094	29.7
解体	328	8.9
新築	221	6.0
居住・使用	456	12.4
その他判定基準に該当しなかったもの	89	2.4
空き家の可能性がある	2,587	70.3
調査可	2,541	69.0
調査不可（到達困難等）	46	1.2

前回調査（令和元年度）で空き家と判定したものの状況

(戸)

(%)

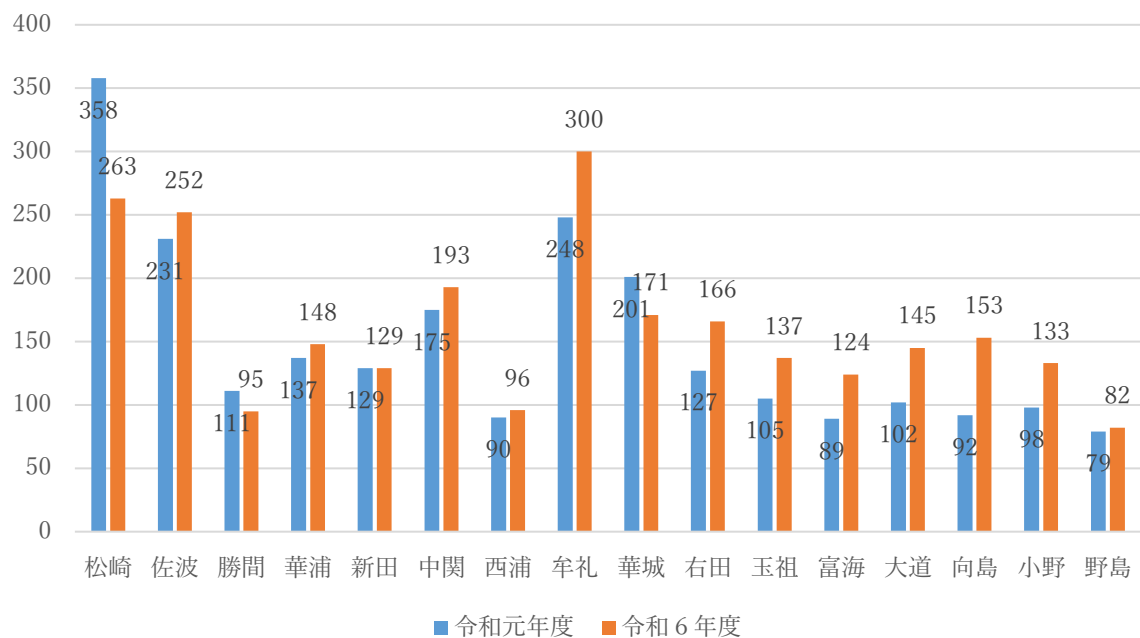
総数	2,372	100.0
空き家ではない	932	39.3
解体	257	10.8
新築	195	8.2
居住・使用	410	17.3
その他判定基準に該当しなかったもの	70	3.0
空き家の可能性がある	1,440	60.7
調査可	1,397	58.9
調査不可（到達困難等）	43	1.8



- 空き家ではない（解体）
- 空き家ではない（新築）
- 空き家ではない（居住・使用）
- 空き家ではない（その他）
- 空き家（調査可）
- 空き家（調査不可）

地区別集計

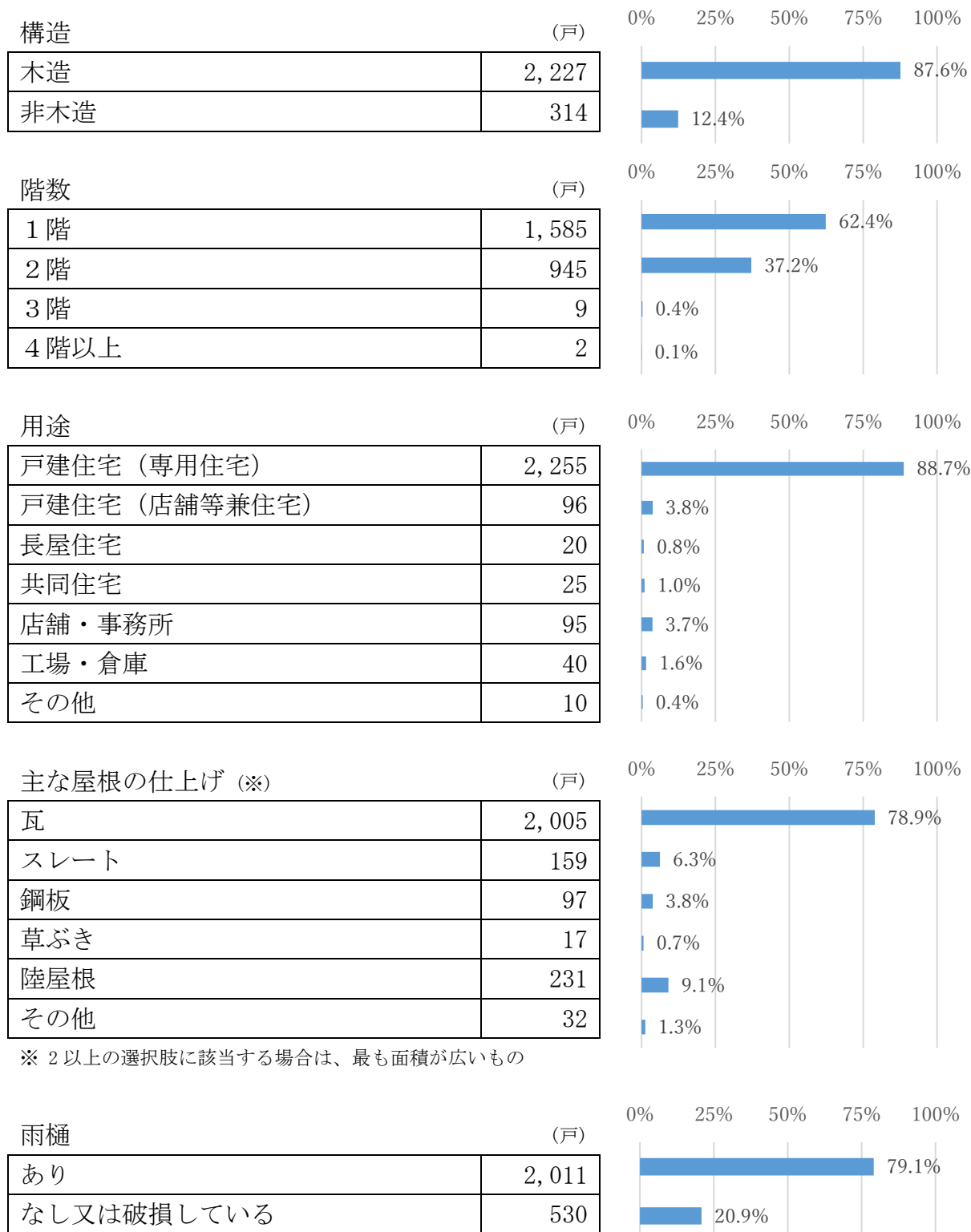
	令和元年度		令和 6 年度		増減	増加率
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(倍)
松崎	358	15.1	263	10.2	△95	0.73
佐波	231	9.7	252	9.7	21	1.09
勝間	111	4.7	95	3.6	△16	0.86
華浦	137	5.8	148	5.7	11	1.08
新田	129	5.4	129	5.0	0	1.00
中関	175	7.4	193	7.5	18	1.10
西浦	90	3.8	96	3.7	6	1.07
牟礼	248	10.5	300	11.6	52	1.21
華城	201	8.5	171	6.6	△30	0.85
右田	127	5.4	166	6.4	39	1.31
玉祖	105	4.4	137	5.3	32	1.30
富海	89	3.8	124	4.8	35	1.39
大道	102	4.3	145	5.6	43	1.42
向島	92	3.9	153	5.9	61	1.66
小野	98	4.1	133	5.1	35	1.36
野島	79	3.3	82	3.2	3	1.04
計	2,372	100.0	2,587	100.0	215	1.09

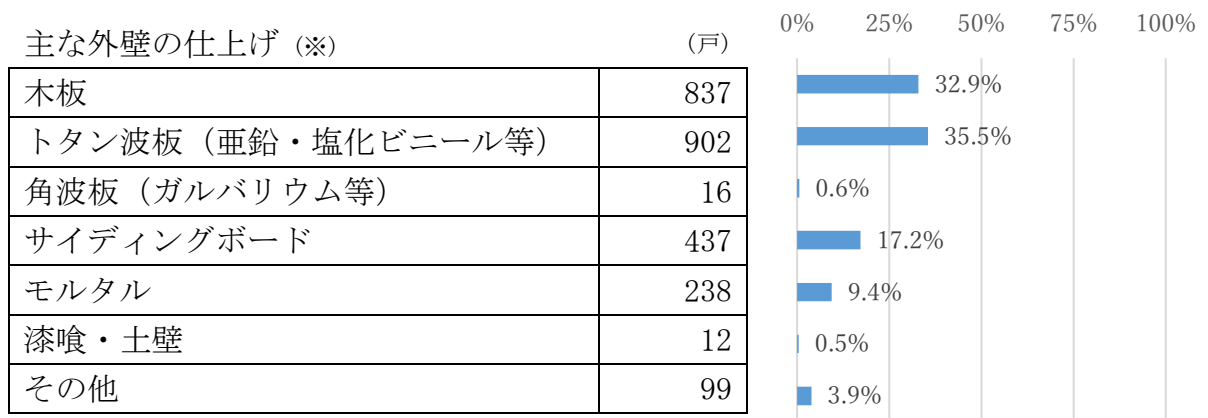


## 2-2 調査項目別集計－基本情報 (N=2,541)

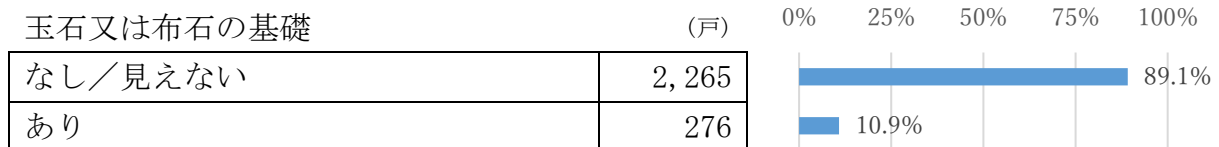
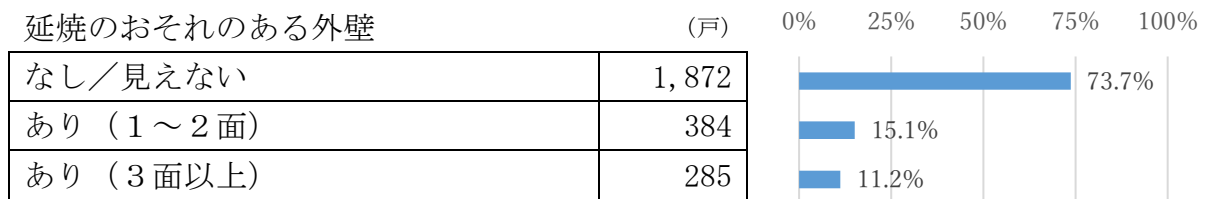
建物や敷地、接道状況等の情報を取得し、本市に所在する空き家の特徴や傾向等を把握するとともに、所有者等への情報提供や利活用の提案等に活用することを目的として調査項目を設定

### (1) 建物

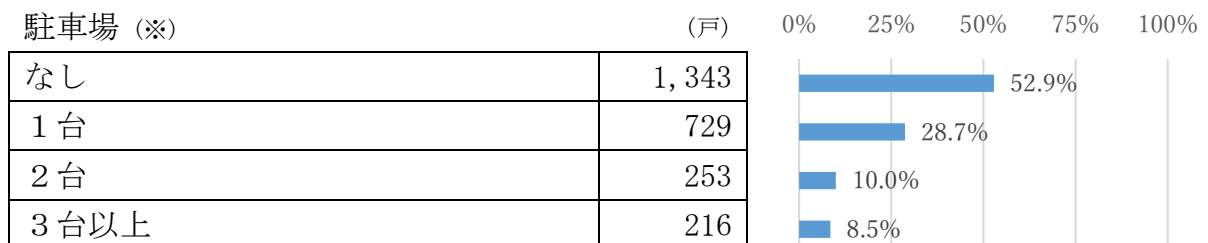
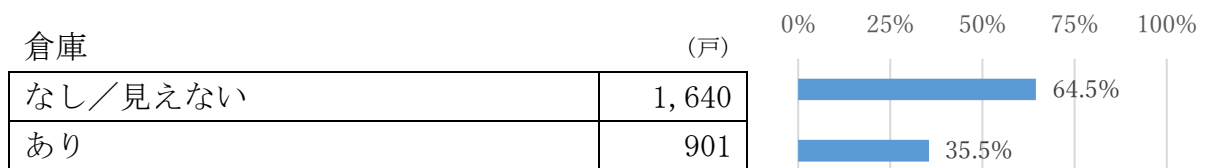
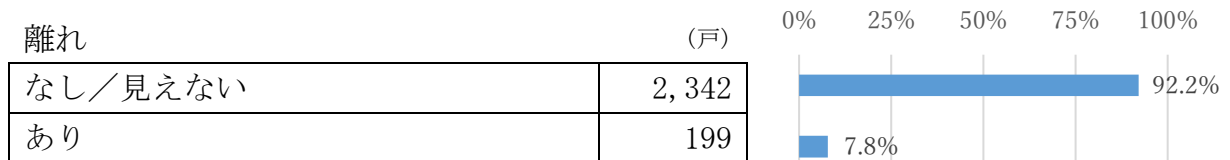




※ 2以上の選択肢に該当する場合は、最も面積が広いもの

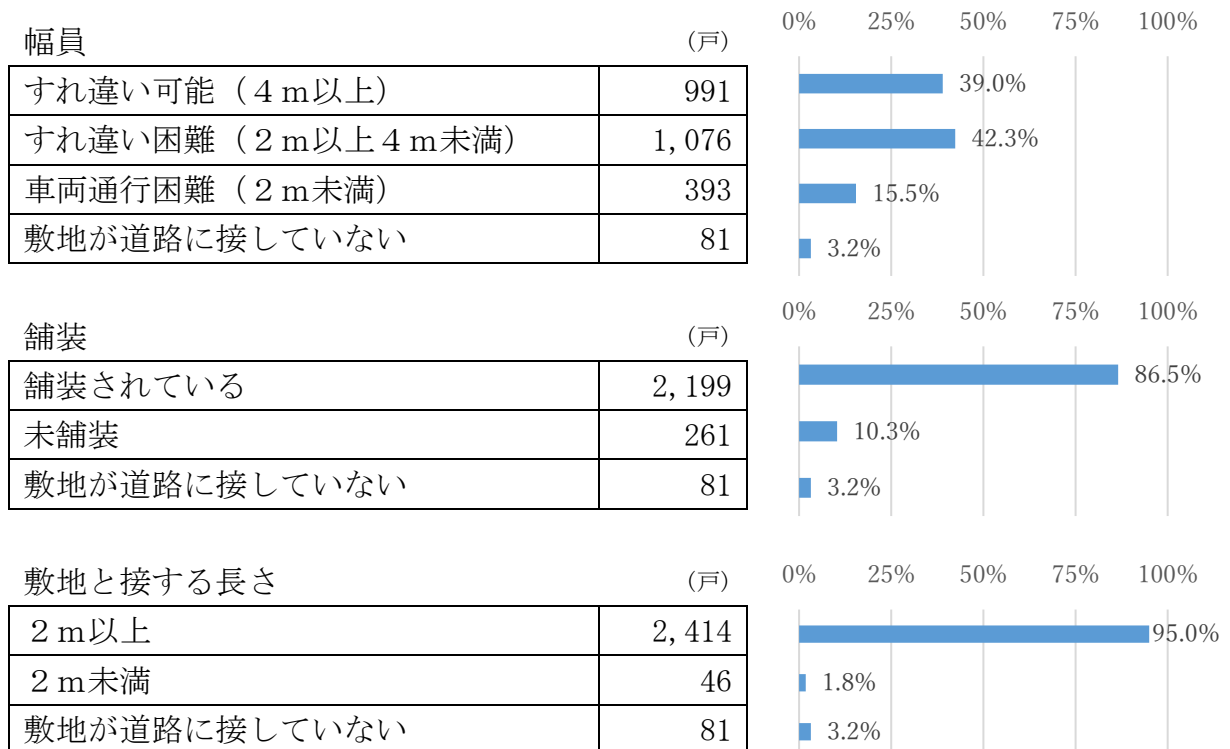


## (2) 敷地



※ 1台あたり5.0m×2.5m程度の空間を目安として、現況のまま車両の進入及び駐車が可能か否かで判断

(3) 主な道路 (空き家の出入りに利用できる道路のうち、最も幅員が広いもの)



(4) 隣地





## 2-3 調査項目別集計－管理状況 (N=2,541)

本市に所在する空き家の管理状況の傾向等を把握するとともに、管理不全な状態又はその状態となるおそれがある空き家を早期に発見することを目的として、『管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（国土交通省）（※）を参考に調査項目を設定

※ 外観目視による調査が困難なもの等を除く

### (1) 建物

建築物の傾斜	(戸)	(%)
なし／見えない	2,492	98.1
L2 一見して柱の一部が傾斜している	12	0.5
L3 一見して建物の全体又は一部が傾斜している	37	1.5

基礎	(戸)	(%)
なし／見えない	2,358	92.8
基礎が腐朽又は破損している	166	6.5
L2 基礎の腐朽又は破損が著しく上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所がある、基礎に不同沈下がある	9	0.4
L3 基礎の腐朽又は破損が著しく上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が数か所ある	8	0.3

土台、柱又ははり	(戸)	(%)
なし／見えない	2,441	96.1
L1 土台又は柱が腐朽若しくは破損している	35	1.4
L2 土台又は柱の数か所に腐朽若しくは破損がある、はりが腐朽又は破損している	26	1.0
L3 土台、柱又ははりの腐朽、破損若しくは変形が著しく崩壊の危険がある	39	1.5

外装材	(戸)	(%)
なし／見えない	1,275	50.2
外装材に色褪せ又は汚損等が認められる	873	34.4
L1 外装材の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出している	257	10.1
L2 外装材の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出している又は壁体を貫通する穴が生じている	135	5.3

開口部等	(戸)	(%)
なし／見えない	2,387	93.9
L1 開口部等が破損している、施錠されていない	108	4.3
L2 不特定の者が容易に侵入できるほど、開口部等が著しく破損している	46	1.8

屋根の変形	(戸)	(%)
なし／見えない	2,313	91.0
L2 屋根の一部が波打っている、軒が垂れ下がっている	131	5.2
L3 屋根が大きく波打っている、著しく変形している	97	3.8

屋根ふき材又は軒	(戸)	(%)
なし／見えない	1,748	68.8
屋根ふき材に色褪せ又は汚損等が認められる	268	10.5
L1 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある、軒の裏板が腐朽している	341	13.4
L2 屋根ふき材に著しい剥落がある、下地材等が腐朽している、軒の裏板が剥落している	184	7.2

ひさし、バルコニーその他の突出物	(戸)	(%)
なし／見えない	2,041	80.3
L1 ひさし、バルコニーその他の突出物が腐朽又は破損している	436	17.2
L2 ひさし、バルコニーその他の突出物が脱落している又は著しく腐朽若しくは破損している	64	2.5

屋外設備（手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等）	(戸)	(%)
なし／見えない	2,084	82.0
L1 屋外設備又はこれらの支持部分が腐朽若しくは破損している	391	15.4
L2 屋外設備が脱落している、屋外設備又はこれらの支持部分が著しく腐朽若しくは破損している	66	2.6

## (2) 敷地等

門又は塀	(戸)	(%)
なし／見えない	2,254	88.7
L1 門又は塀の一部が腐朽若しくは破損している	155	6.1
L2 門又は塀の腐朽若しくは破損が多数認められる、一見して門又は塀の一部が傾斜している	100	3.9
L3 門又は塀が脱落している、門又は塀が著しく腐朽若しくは破損している、一見して門又は塀の全体が傾斜している	32	1.3

擁壁	(戸)	(%)
なし／見えない	2,521	99.2
L1 擁壁にひび割れがある、表面に水がしみ出している	18	0.7
L2 擁壁に著しいひび割れがある	2	0.1

景観	(戸)	(%)
なし／見えない	2,402	94.5
L2 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	139	5.5

立木	(戸)	(%)
なし／見えない	2,530	99.6
L1 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる	3	0.1
L2 幹の腐朽により、立木が傾斜している	1	0.0
L3 幹の腐朽により、立木が著しく傾斜している、倒伏している	7	0.3

立木の大枝	(戸)	(%)
なし／見えない	2,539	99.9
L1 立木の大枝の剪定又は補強がなされておらず、折れ若しくは腐朽が認められる	1	0.0
L2 立木の大枝が脱落している	1	0.0

立木の枝又は雑草	(戸)	(%)
なし／見えない	1,505	59.2
除草がなされておらず、敷地に雑草等の繁茂が認められる	494	19.4
L1 剪定や除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等がはみ出している	467	18.4
L2 立木の枝又は繁茂した雑草等の著しいはみ出しにより、周囲の建築物若しくは歩行者等への接触等のおそれがある	75	3.0

ごみ、害虫等	(戸)	(%)
なし／見えない	2,485	97.8
L1 清掃等がなされておらず、ごみ等又は蚊、害虫等の発生が敷地等に認められる	50	2.0
L2 多数の蚊、害虫等の発生又は常態的な水たまり若しくは腐敗したごみ等が認められる	6	0.2

ごみ等の飛散	(戸)	(%)
なし／見えない	2,521	99.2
L2 敷地等からごみ等が飛散している、敷地等にごみ等の山積が認められる	20	0.8

悪臭	(戸)	(%)
なし／見えない	2,539	99.9
L2 腐敗したごみ等により悪臭が発生している	2	0.1

動物	(戸)	(%)
なし／見えない	2,535	99.8
L1 敷地等に動物の糞尿等又は動物の棲みつきが認められる	6	0.2

## 2-4 建物不良度のランク別集計

基本情報及び管理状況の調査結果を利用し、前回調査（令和元年度）と同様の方法（『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）により不良度判定を行い、建物不良度のランク付けを実施

### 建物不良度の評価基準

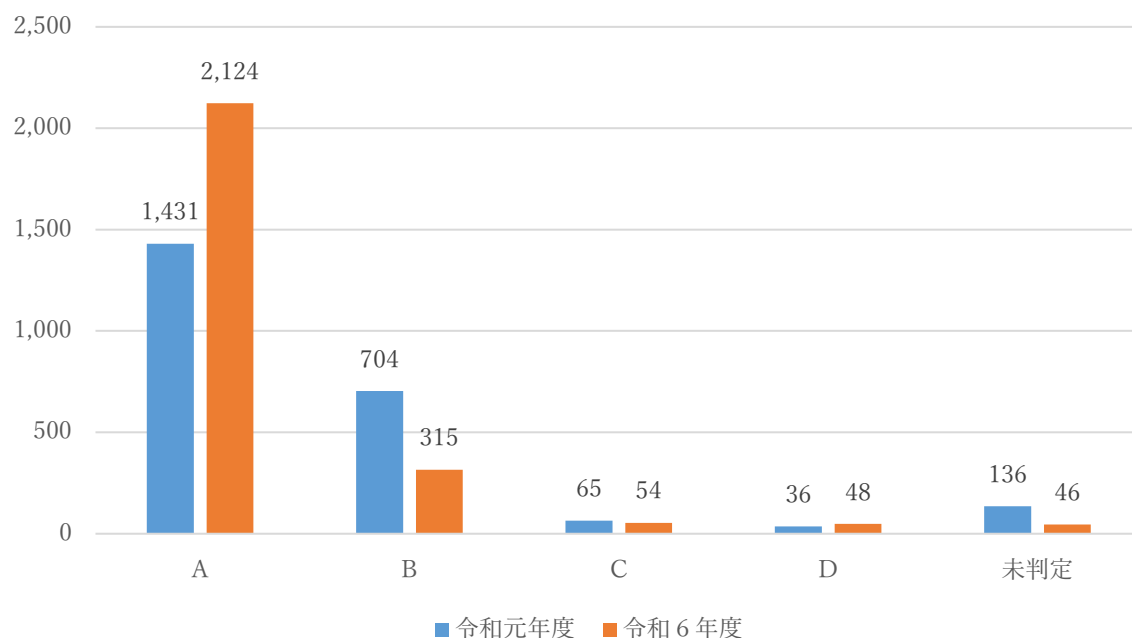
評価	建物の状態	評点
A	再利用が可能	0～49 点
B	再利用が可能・老朽空き家（※）に該当する可能性	50～99 点
C	危険空き家（※）に該当する可能性	100～149 点
D	危険空き家（※）に該当する可能性（緊急度が高い）	150 点以上

※ 木造又は軽量鉄骨造の不良住宅については、防府市危険空き家等解体費補助金交付要綱において定める危険空き家又は老朽空き家に該当となる可能性がある

### 建物不良度のランク

	A	B	C	D	未判定	計
令和元年度（※）	1,431	704	65	36	136	2,372
令和6年度	2,124	315	54	48	46	2,587
増減	693	△389	△11	12	△90	215

※ 前回調査ではA～Eの5段階で評価しているため、評点をもとに4段階に振り直している



## 2-5 管理状況のランク別集計

管理状況の調査結果をもとに、管理不全な状態が認められた空き家について、その程度に応じた3段階（L1、L2、L3）のランク付けを実施（適切な管理が行われているものや、管理不全な状態とまではいえないものは、L0として集計）

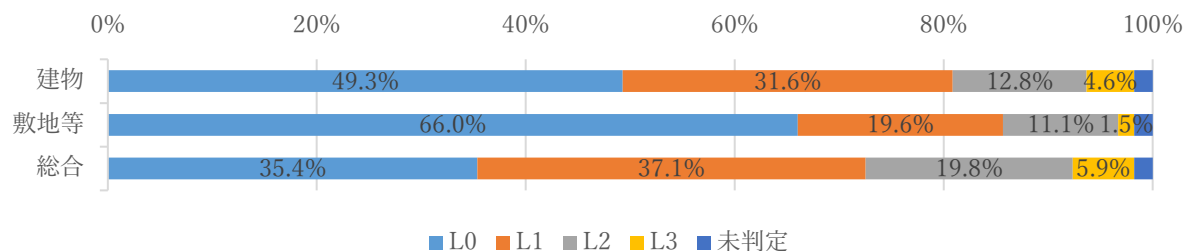
管理状況の評価基準（※）

評価	管理状況	建物又は敷地等の状態
L1	適切な管理がなされていない	部分的な修理、剪定等により改善が可能
L2		複数箇所又は全体の修理、剪定等により改善が可能
L3	適切な管理がなされていない（建築物等の倒壊につながるおそれ）	改善のために建築物等の一部又は全体の除却を要する可能性

※ L1～L3 に該当する項目に1以上該当する場合、最も管理状況が不良なものを元にランク付け

管理状況のランク

	L0	L1	L2	L3	未判定	計
建物のみ	1,275	817	331	118	46	2,587
敷地等のみ	1,708	508	286	39	46	2,587
総合	915	961	513	152	46	2,587



地区別集計

	L0	L1	L2	L3	未判定	計
松崎	103	98	39	19	4	263
佐波	80	95	60	17	0	252
勝間	36	37	17	5	0	95
華浦	59	53	26	7	3	148
新田	52	42	31	4	0	129
中関	45	87	51	9	1	193
西浦	29	44	12	11	0	96
牟礼	104	122	57	14	3	300
華城	81	67	20	3	0	171
右田	73	48	34	8	3	166
玉祖	49	49	24	9	6	137
富海	50	46	17	9	2	124
大道	50	55	31	8	1	145
向島	41	51	49	8	4	153
小野	37	45	23	15	13	133
野島	26	22	22	6	6	82
計（総合）	915	961	513	152	46	2,587

