

大垣市空家等実態調査の結果について

1 趣 旨

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成29年度に実施した「空家等実態調査」について、令和5年度に改定する「大垣市空家等対策計画」の基礎資料とすることを目的に、今年度再調査したため、その結果の概要を報告するもの。

2 調査概要

(1) 調査期間

令和4年5月20日～令和5年2月28日

(2) 調査範囲

大垣市内全域

(3) 調査対象物

市内に所在する全ての建物

(4) 調査方法

委託業者が把握する空き家候補情報及び市が把握する既存の空き家情報、平成29年度調査時の空き家情報等を基に、市内の空き家候補を抽出し、委託業者の調査員による外観目視での状況把握や外観撮影等の現地調査を実施した。

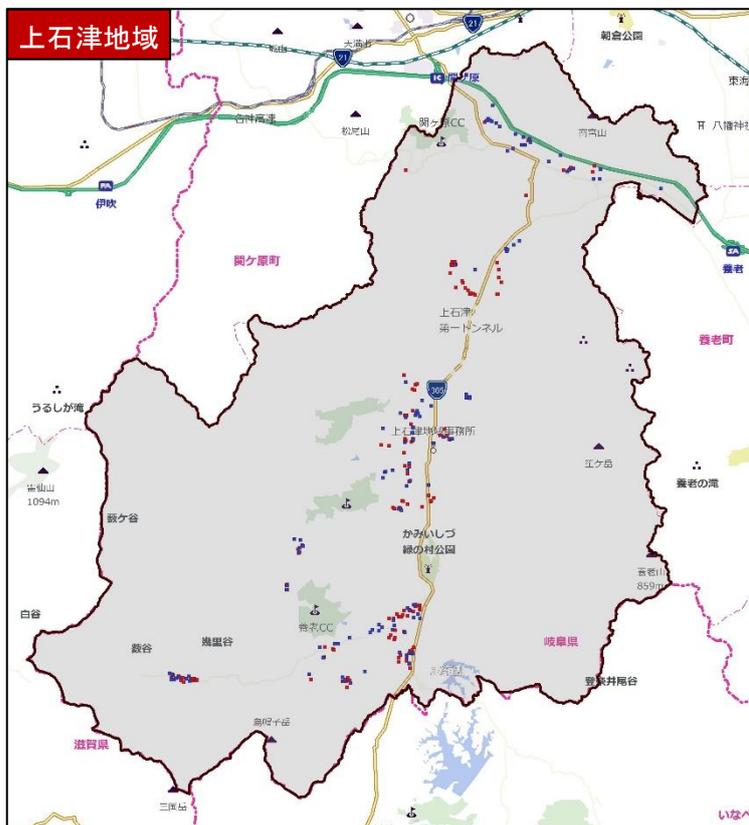
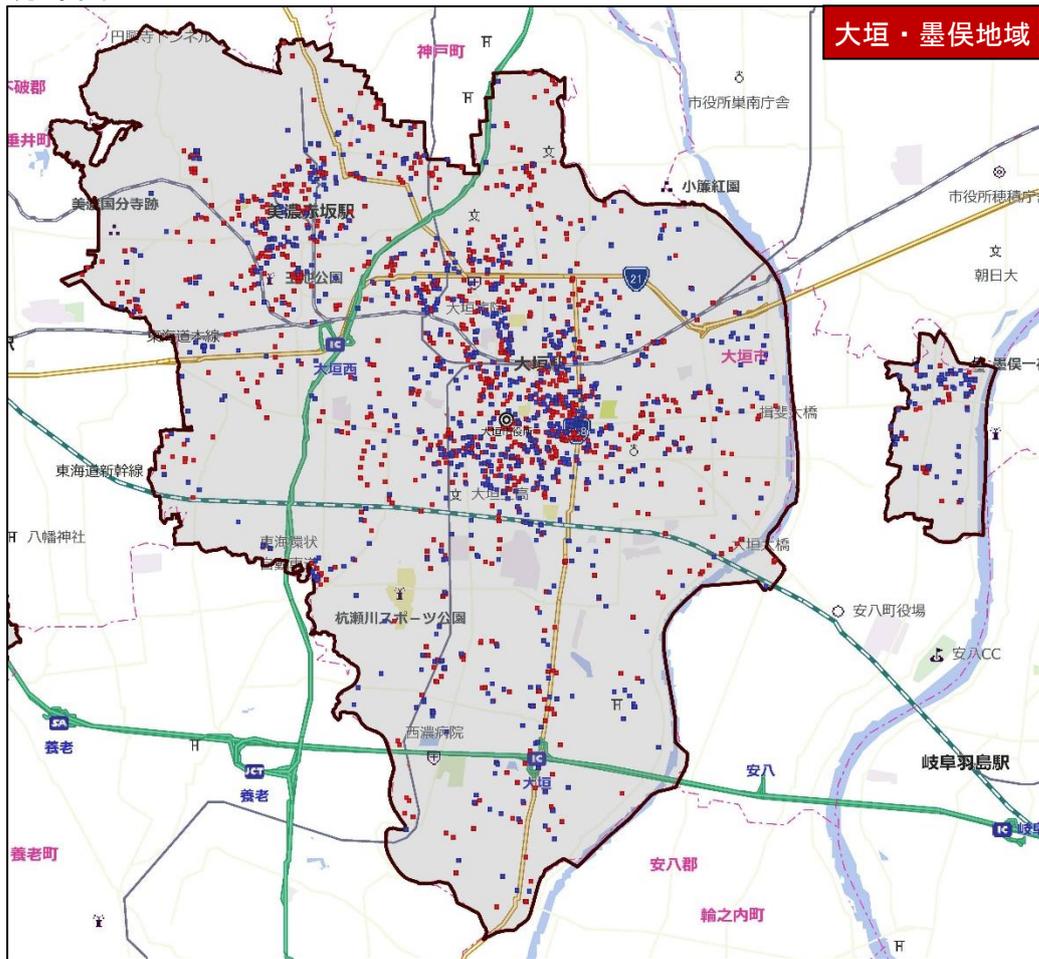
3 調査結果

(1) 市内全域の建物数、空き家数、空き家率

市内全域	建物数 (件)	空き家数 (件)	空き家率 (%)
令和4年度	53,161	2,422	4.6
平成29年度	51,958	2,304	4.4
増 減	1,203	118	0.2

※建物数は、課税課資料を基に算定。建物数・空き家数ともに、同一敷地内に所在する複数棟の建物についてはまとめて1件、集合住宅等については、全室居住者がいない場合に空き家とみなして件数を算定。

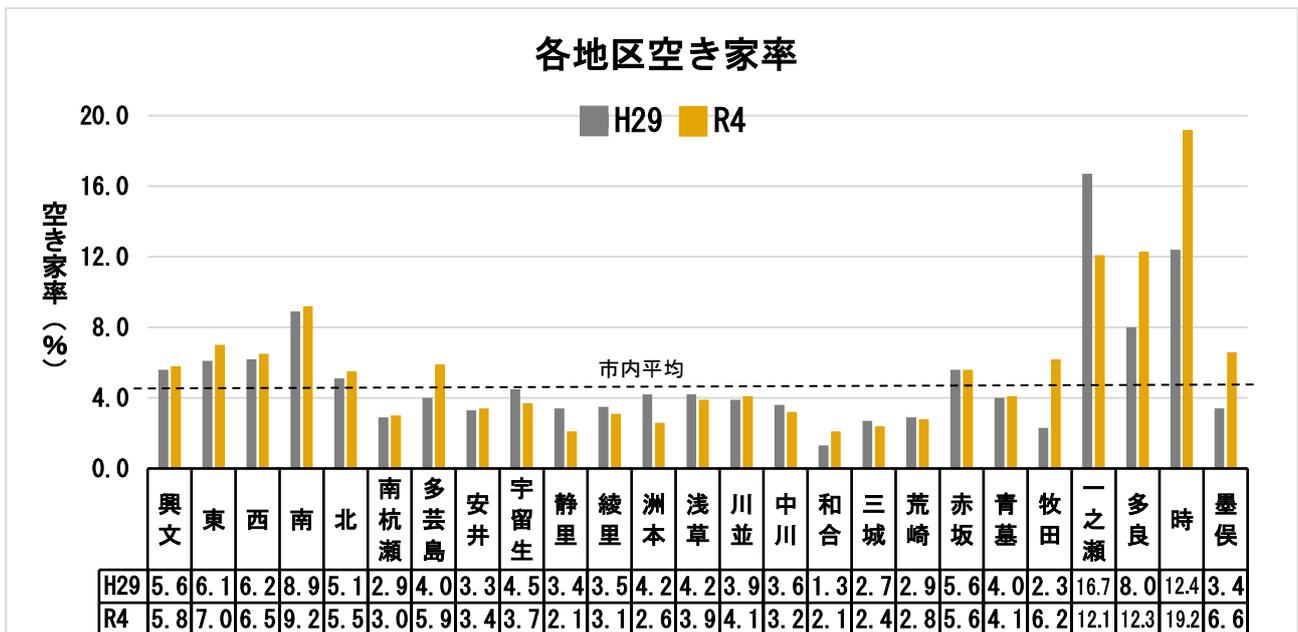
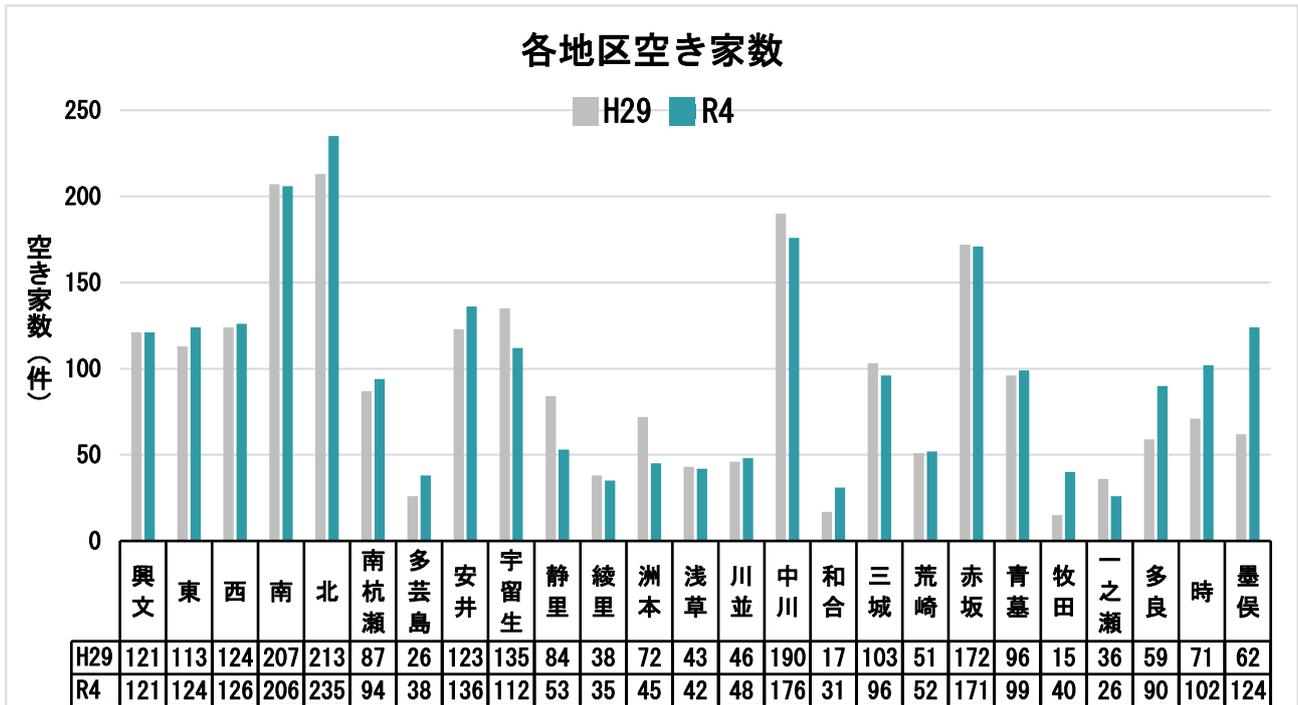
(2) 分布図



- H29からの既存空き家
- R4調査での新規空き家

空き家の分布傾向としては、主に市内中心部のほか、北部から北西部及び墨俣地域の旧街道周辺地区に集中している。

(3) 地区別空き家数及び空き家率



空き家数は、主に市内中心部の興文・東・西・南・北・安井のほか、北部から北西部の宇留生・中川・赤坂と墨俣の各地区で多い。

また、空き家率では、主に市内中心部の興文・東・西・南・北のほか、赤坂、上石津・墨俣の各地区において、平均を上回っている。

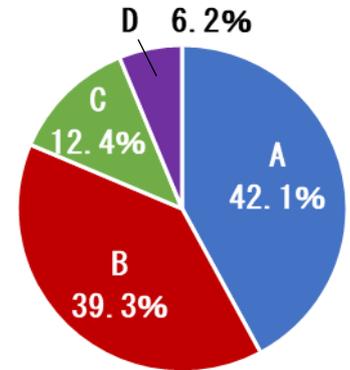
(4) 空き家の分類

① 不良度判定

国土交通省の「住宅の不良度の測定基準」に基づき、不良度をランクA～Dに分類した。

(良い A→B→C→D 悪い)

不良度ランク	A	B	C	D	合計
件数 (件)	1,020	952	300	150	2,422
割合 (%)	42.1	39.3	12.4	6.2	100
増減 (件)	82	▲14	17	33	118

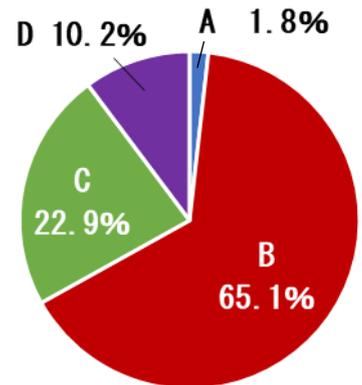


② 利活用可能性判定

不良度判定ランクA及びBと判定した空き家を対象に、国土交通省の「不動産鑑定評価基準」に基づき、立地条件、接道条件、利便性等を考慮し、利活用の可能性をランクA～Dに分類した。

(高い A→B→C→D 低い)

利活用可能性ランク	A	B	C	D	合計
件数 (件)	35	1,284	452	201	1,972
割合 (%)	1.8	65.1	22.9	10.2	100
増減 (件)	6	▲43	14	91	68

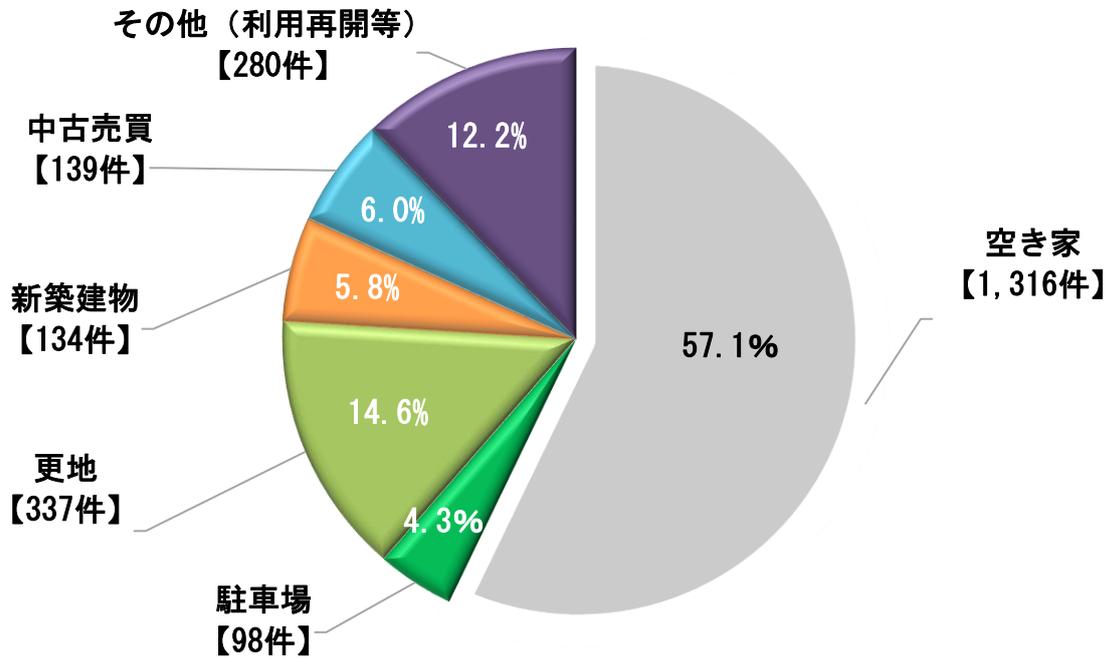


不良度判定では、状態が良いA・Bランクの空き家が多いものの、Dランクの空き家も前回より33件増加しており、放置され続けて状態の悪くなっている空き家があることが伺える。

また、不良度判定A・Bランクの空き家による利活用可能性判定では、Bランクの占める割合が多い一方で、利活用可能性が低いDランクが前回より91件増加しており、立地条件等から利活用が進みにくい空き家が残っていることが伺える。

(5) 平成29年度調査時の空き家（2,304件）の変化

平成29年度調査時における2,304件の空き家について、現在の変化を調査した。



平成29年度調査時の空き家のうち、約57%が現在も空き家のままであったが、残りの約43%に当たる988件が改善され、実態が変化していた。

内訳としては、駐車場や更地など土地としての利用が合計435件、新築や中古売買等による建物としての利用が合計553件であった。