

## 4 空き家等の評価判定

---

### 4.1 作業概要

---

#### 4.1.1 作業内容

- ・ 空き家等の分類化を行うために、評価基準書を作成
- ・ 現地調査において「居住実態なし（空き家）」となった 453 件について、調査結果等から、評価基準書に基づき分類化及び判定を実施

#### 4.1.2 評価基準

- ・ 平成 27 年度に作成した評価基準書と同様に、「適正管理」と「利活用」の 2 種類を作成
- ・ 評価項目、評点については、平成 27 年度の評価基準書を踏襲することを基本としつつ、適宜必要な見直しを行う

## 4.2 適正管理に関する評価

### 4.2.1 評価方法

調査対象建物が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で整理・統計を行い、評価基準による対応度分類を行う。

### 4.2.2 評価項目及び評点

現地調査結果を基に、以下に示す「環境的要因項目」により評価を行う。

表 50 環境的要因項目

#### <外観不良>

コード	判定	評点
1	特に目立った外観不良なし	0
2	屋根に破損がみられる	5
3	塀や柵が道路や敷地側に傾いている	5
4	バルコニーやベランダに破損がみられる	5
5	明らかに建物か土台が傾いている	10
6	明らかに現在のままでの建物利用は不可能	20
7	その他	0~20

#### <窓ガラス>

コード	判定	評点
1	破損なし	0
2	破損あり	5
3	ガラスなし	0

#### <看板・給湯設備>

コード	判定	評点
1	損傷なし	0
2	剥離や損傷あり	10
3	設置なし	0
4	その他	0~10

#### <雑草・庭木>

コード	判定	評点
1	手入れあり、影響なし	0
2	敷地内に繁茂	5
3	公道や隣地への越境あり	10
4	その他	0~10

#### <害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣>

コード	判定	評点
1	見受けられない	0
2	見受けられる	15

#### <外壁>

コード	判定	評点
1	ほとんど汚れや破損がなく、修繕不要	0
2	汚れや破損が多く、全面的な修繕が必要	10
3	汚れや破損があるが、一部修繕で対応可能	5
4	その他	0~10

#### <門扉>

コード	判定	評点
1	損傷なし	0
2	損傷あり	5
3	設置なし	0
4	その他	0~5

#### <塀>

コード	判定	評点
1	損傷なし	0
2	損傷あり	5
3	設置なし	0
4	その他	0~5

#### <ごみの量>

コード	判定	評点
1	投棄なし	0
2	ごみ収集袋で数袋	0
3	ごみ収集袋で大量	5
4	粗大ごみあり	10

#### <臭気>

コード	判定	評点
1	なし	0
2	あり	15

#### 【平成 27 年度からの変更点】

平成 27 年度の評価基準書においては、「環境的要因項目」に加え、「建築年による補正」「所有者アンケートによる補正」「相対による補正」を合計した評点により評価を行っていたが、以下の理由により「建築年による補正」「所有者アンケートによる補正」「相対による補正」は行わないこととする。

#### 「建築年による補正」「所有者アンケートによる補正」

現地調査における「環境的要因項目」の評点が高く、建物の劣化が進んだ空き家等は、一般に、建築年が古く、所有者も課題を抱えている割合が高い傾向にあることが知られており、評点のダブルカウントとなる恐れがあるため、今回の評価基準では採用しないこととする。

#### 「所有者アンケートによる補正」

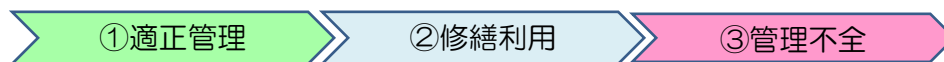
例えば、現地調査における「環境的要因項目」の評点が同程度の空き家等が 2 件あり、1 件は所有者アンケートの回答あり、1 件は所有者アンケートの回答なしのケースを想定すると、建物の劣化状況が同程度であるにも関わらず、評点に差異が生じる恐れがあるため、今回の評価基準では採用しないこととする。

#### 「相対による補正」

評点の加点若しくは減点について明確な根拠を設定することが困難であるため、今回の評価基準では採用しないこととする。

### 4.2.3 評価ランク

適正管理評価分類は次の3段階で分類し、総点の高いほど管理不全の度合いが高くなる。



**【①適正管理】** ……評点合計が **0点**の空き家等

建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態で利活用が可能なものとする。

環境的要因項目のすべての項目で、評点が0点である空き家等をここに分類する。

**【②修繕利用】** ……評点合計が **5点以上 25点以下**の空き家等

建物の外観的不良は見受けられるが、建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものとする。

基本的には、「①適正管理」と「③管理不全」以外のものをここに分類する。

**【③管理不全】** ……評点合計が **30点以上**の空き家等

建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺の居住環境に影響を与える可能性があるものとする。

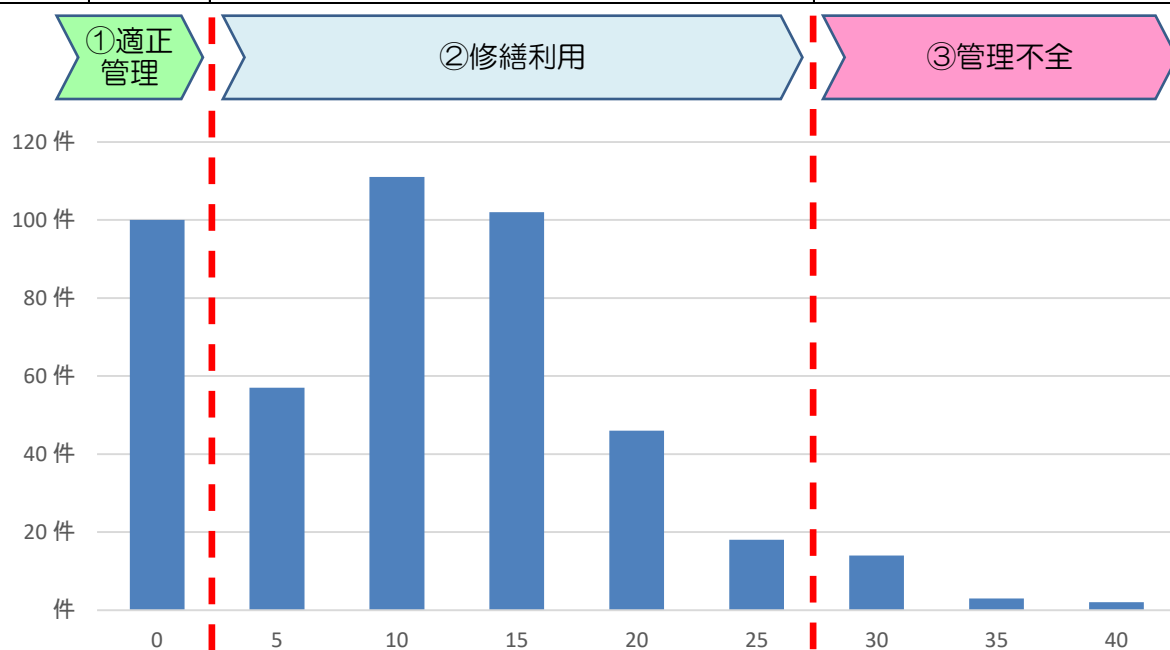
明らかに現在のままでの建物利活用は不可能な外観不良があり(20点)、かつ環境的要因項目のうち、評点が10点の項目が1項目以上または評点が5点の項目が2項目以上(10点または5点×2項目=10点)である空き家等と同程度の状態をここに分類する。

#### 4.2.4 評価結果

設定した評価基準による評価総点の分布は、次のとおりである。

表 51 適正管理に関する評価結果

評点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	
件数	100 件	57 件	111 件	102 件	46 件	18 件	14 件	3 件	2 件	
分類	100 件	334 件					19 件			
割合	22.1%	73.7%					4.2%			



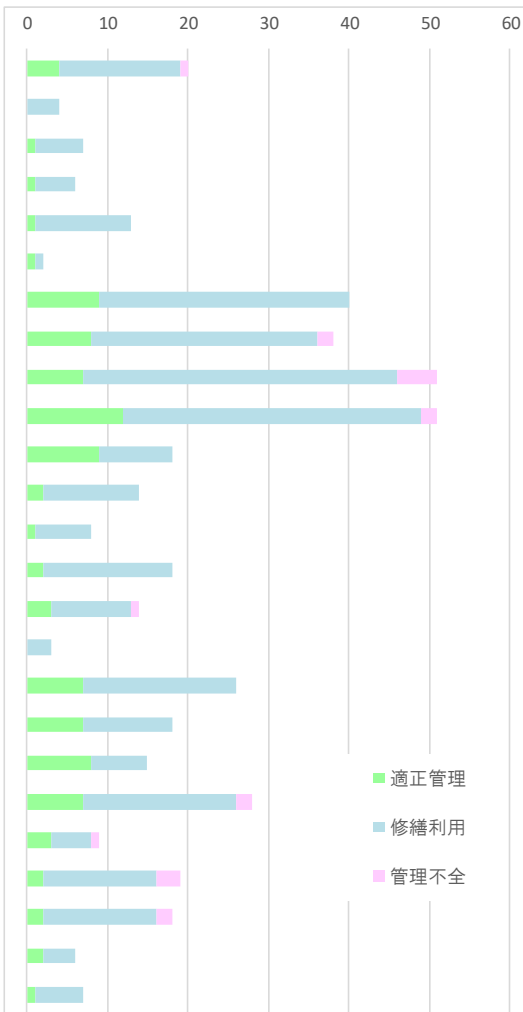
### 4.3 適正管理評価別 町内空き家分布状況

#### 4.3.1 適正管理評価ランク別空き家分布状況

適正管理評価ランク別の空き家分布は、次のとおりである。

表 52 適正管理評価ランク別空き家分布状況

地区名	見込 空家数 ※1	適正管理評価			住宅 戸数 ※2
		適正管理	修繕利用	管理不全	
大字大橋	20	4	15	1	166
大字奥田	4		4		43
大字須江	7	1	6		89
大字竹本	6	1	5		86
大字泉井	13	1	12		166
大字高野倉	2	1	1		31
大字熊井	40	9	31		203
大字小用	38	8	28	2	466
大字大豆戸	51	7	39	5	353
大字赤沼	51	12	37	2	675
大字今宿	18	9	9		286
大字石坂	14	2	12		153
松ヶ丘一丁目	8	1	7		266
松ヶ丘二丁目	18	2	16		228
松ヶ丘三丁目	14	3	10	1	265
松ヶ丘四丁目	3		3		206
楓ヶ丘一丁目	26	7	19		273
楓ヶ丘二丁目	18	7	11		354
楓ヶ丘三丁目	15	8	7		244
楓ヶ丘四丁目	28	7	19	2	298
鳩ヶ丘一丁目	9	3	5	1	296
鳩ヶ丘二丁目	19	2	14	3	308
鳩ヶ丘三丁目	18	2	14	2	253
鳩ヶ丘四丁目	6	2	4		99
鳩ヶ丘五丁目	7	1	6		135
合計	453	100	334	19	5,942



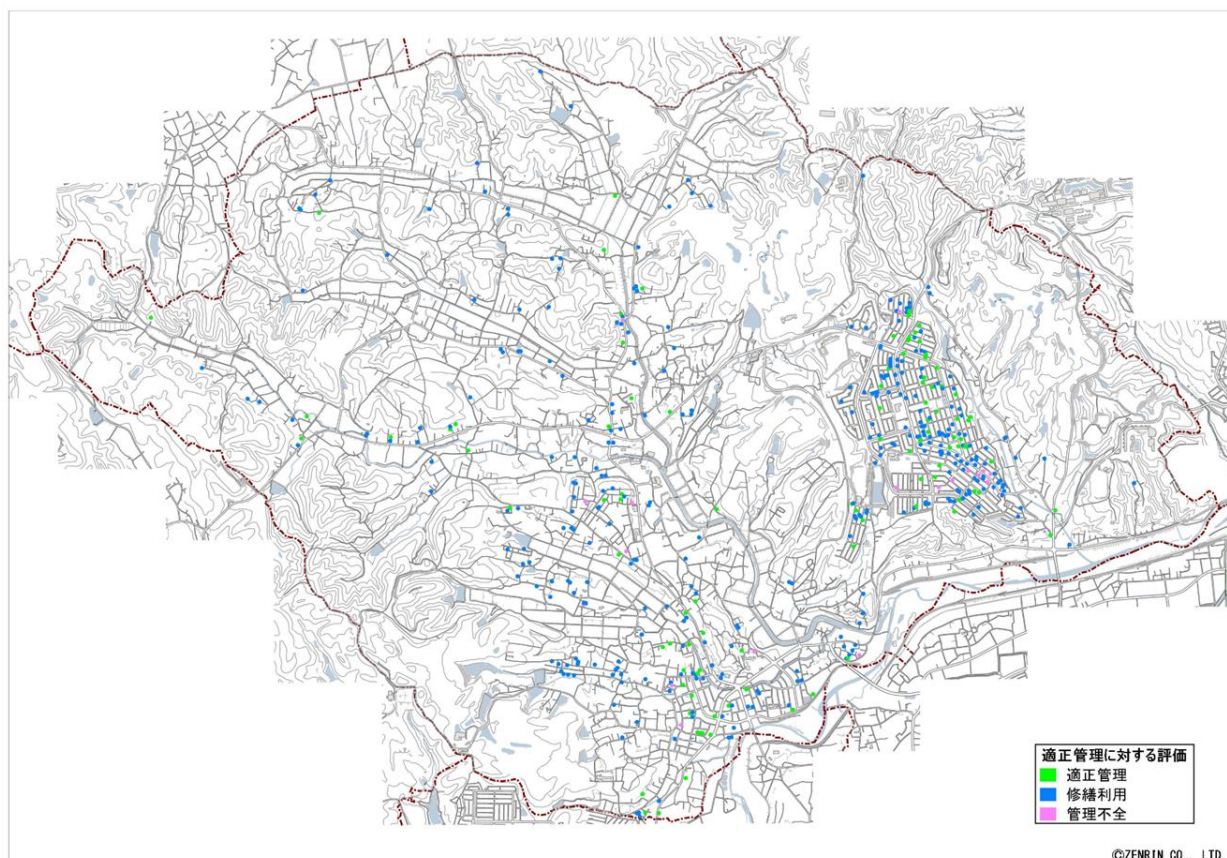
※1 現地調査の結果、「居住実態なし（空き家）」となった件数

※2 出典：家屋課税台帳・家屋補充課税台帳

### 4.3.2 適正管理評価ランク別空き家分布図

以下は、適正管理評価ランク別の町内空き家分布を図に表したものである。

図 3 適正管理評価ランク別空き家分布図



## 4.4 利活用に関する評価

---

### 4.4.1 評価方法

調査対象建物の利活用のし易さについて、「利便性の高さ」「立地条件」を加味して評価を行う。

### 4.4.2 評価項目

空き家等の【立地条件】及び【敷地条件】から、以下の項目により評価を行う。

【立地条件】：バス停までの距離、商業施設までの距離、小学校までの距離、隣接道路幅員

#### <バス停>

図上計測によるバス停までの距離を評価する。

#### <商業施設>

図上計測による「西友鳩山ニュータウン店」「ベイシア鳩山店」(※)までの距離を評価する。

(※)鳩山町立地適正化計画（平成29年3月策定）における「都市機能施設の立地状況」として整理されたスーパーマーケット2店舗

#### <小学校>

図上計測による「鳩山小学校」「今宿小学校」「亀井小学校」までの距離を評価する。

#### <隣接道路幅員>

現地調査結果を基に評価する。

【敷地条件】：接道間口、駐車スペース

#### <接道間口>

現地調査結果を基に評価する。

#### <駐車スペース>

現地調査結果を基に評価する。



【平成 27 年度からの変更点】

平成 27 年度の評価基準書をベースに、「小学校」による評価を追加する。

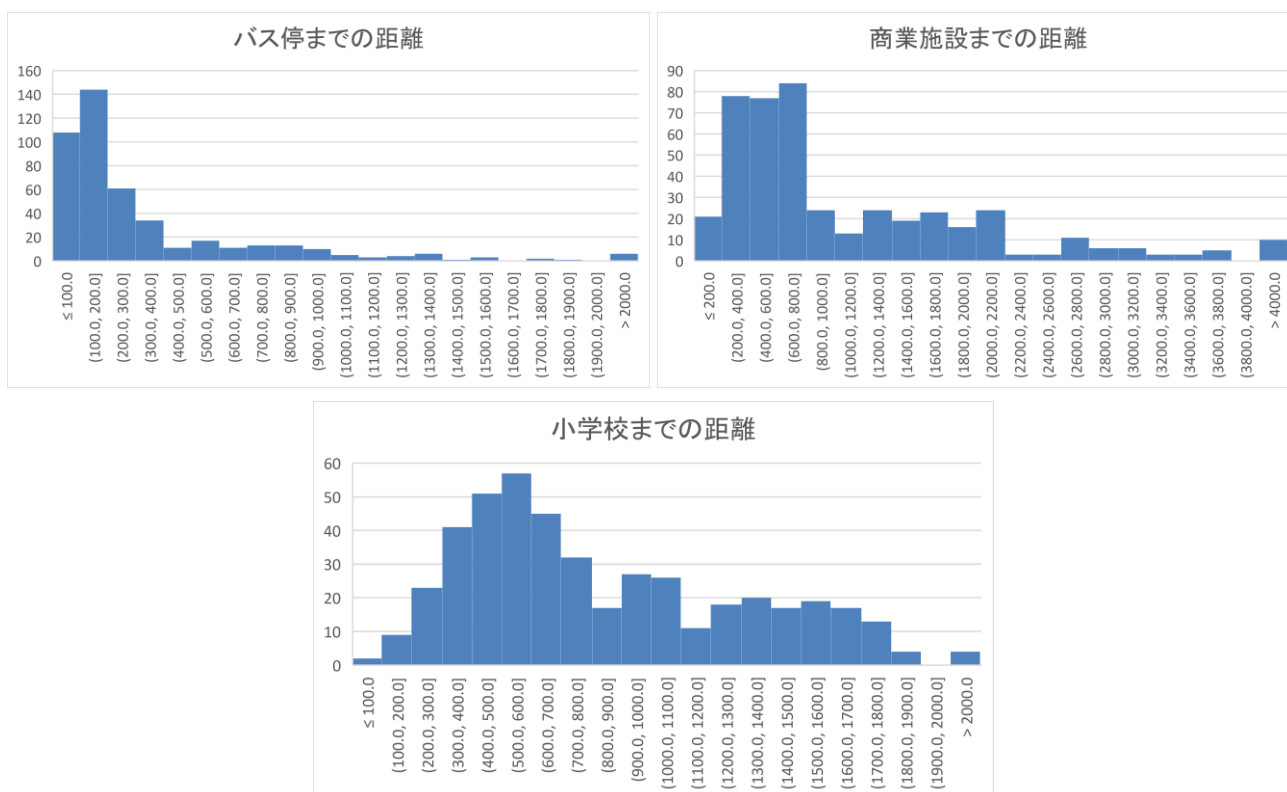
適正な通学距離の条件は、義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令（昭和三十三年政令第百八十九号）第 4 条第 1 項第 2 号によると、小学校にあってはおおむね 4km 以内とされている。

一方で、実際の小学校までの距離をみると、ほとんどの建物は 2km 以内に立地しており（平均値は約 840m）、4km を基準とした距離区分は実態にそぐわないといえる。

そこで、「バス停」や「商業施設」の距離区分とおおむね同程度の構成比となるよう、小学校の距離区分を設定する。

表 53 「小学校」評価区分設定

バス停 (H27 年区分)	件数	構成比	商業施設 (H27 年区分)	件数	構成比	↓ 同程度の 構成比	小学校 (新設)	件数	構成比	
100m 以内	108	23.8%	400m 以内	99	21.9%			400m 以内	75	16.6%
200m 以内	144	31.8%	800m 以内	161	35.5%			800m 以内	185	40.8%
400m 以内	95	21.0%	1600m 以内	80	17.7%			1200m 以内	81	17.9%
800m 以内	52	11.5%	2400m 以内	66	14.6%			1600m 以内	74	16.3%
圏外	54	11.9%	圏外	47	10.4%			圏外	38	8.4%



### 4.4.3 評点

設定した評価項目について、平成27年度の評価基準書を基に評点を仮置きすると、以下のようになる。

**表 54 利活用評価項目（仮置き）**

#### <バス停>

コード	判定	評点
1	100m 以内	15
2	200m 以内	10
3	400m 以内	5
4	800m 以内	3

#### <商業施設>

コード	判定	評点
1	400m 以内	15
2	800m 以内	10
3	1600m 以内	5
4	2400m 以内	3

#### <小学校>

コード	判定	評点
1	400m 以内	15
2	800m 以内	10
3	1200m 以内	5
4	1600m 以内	3

#### <隣接道路幅員>

コード	判定	評点
1	2m 未満	0
2	2m~4m 未満	0
3	4m 以上	10

#### <接道間口>

コード	判定	評点
1	2m 未満	0
2	2m~4m 未満	0
3	4m 以上	10

#### <駐車スペース>

コード	判定	評点
1	1 台	10
2	2 台以上	15
3	なし	0

評価項目のうち、「立地条件」に係る項目について、コンパクトなまちづくりを推進するための評価指標や不動産地価への影響度合い等を考慮して、以下のように調整を行う。

表 55 利活用評価項目（調整後）

<バス停>

コード	判定	評点
1	100m 以内	5
2	200m 以内	4
3	300m 以内	3
4	400m 以内	2
5	800m 以内	1

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)

における「バス停の誘致距離 300m」を追加

<商業施設>

コード	判定	評点
1	400m 以内	15
2	500m 以内	13
3	800m 以内	10
4	1600m 以内	5
5	2400m 以内	3

※鳩山町立地適正化計画における「高齢者徒歩圏半径

500m」を追加

<小学校>

コード	判定	評点
1	400m 以内	5
2	800m 以内	4
3	1000m 以内	3
4	1200m 以内	2
5	1600m 以内	1

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)

における「市街化区域の小学校の配置に関する目安:

1校/1km」を追加

<隣接道路幅員>

コード	判定	評点
1	2m 未満	0
2	2m~4m 未満	0
3	4m 以上	10

<接道間口>

コード	判定	評点
1	2m 未満	0
2	2m~4m 未満	0
3	4m 以上	10

<駐車スペース>

コード	判定	評点
1	1台	10
2	2台以上	15
3	なし	0

#### 【評点の変更について】

「利活用評価項目」の6項目のうち、立地条件に関係するのは「バス停」「商業施設」「小学校」「隣接道路幅員」の4項目である。

一般に、立地条件に関する評価は、その土地の地価に反映されると考えられることから、令和4年度の固定資産税路線価が把握可能な物件を無作為に25件抽出し、重回帰分析※を行ったところ、立地条件に関係する4項目がそれぞれ固定資産税路線価に影響を与える度合いは、おおむね「バス停」：「商業施設」：「小学校」：「隣接道路幅員」=1：3：1：2となった。

そこで、評点の最大値を「バス停」5点、「商業施設」15点、「小学校」5点、「隣接道路幅員」10点とする（「商業施設」と「隣接道路幅員」は変更なし）。

※固定資産税路線価が把握可能な物件は、市街化区域内に多く立地しており、比較的地価の高い物件が抽出されている可能性があること、25件のサンプルと対象とした抽出分析であり、必ずしも精度が高いとは言えないことに留意が必要である。

※上記の変更により、立地条件に関係する4項目と固定資産税路線価との決定係数 $R^2$ は、0.7529から0.7755に改善する（1に近づくほど信頼できる）。

#### 4.4.4 評価ランク

利活用評価分類は次の3段階で分類し、総点の高いほど利活用のし易さが高くなる。

【①高い】……評点合計が**44点以上**の空き家等

項目	基準	評点	備考
バス停	300m 以内	3 点	都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)におけるバス停の誘致距離
商業施設	500m 以内	13 点	鳩山町立地適正化計画における高齢者徒歩圏半径
小学校	1000m 以内	3 点	都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)における市街化区域の配置目安
隣接道路幅員	4m 以上	10 点	建築基準法における道路幅員
接道間口	2m 以上	0 点	建築基準法における接道間口
駐車スペース	2 台以上	15 点	自動車を複数台所有可

【②ふつう】……評点合計が**21点以上 43点以下**の空き家等

項目	基準	評点	備考
バス停	800m 以内	1 点	都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)における一般的な徒歩圏
商業施設	800m 以内	10 点	都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)における一般的な徒歩圏
小学校	4000m 以内	0 点	都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)における市街化調整区域の配置目安
隣接道路幅員	4m 以上	10 点	建築基準法における道路幅員
接道間口	2m 以上	0 点	建築基準法における接道間口
駐車スペース	なし	0 点	-

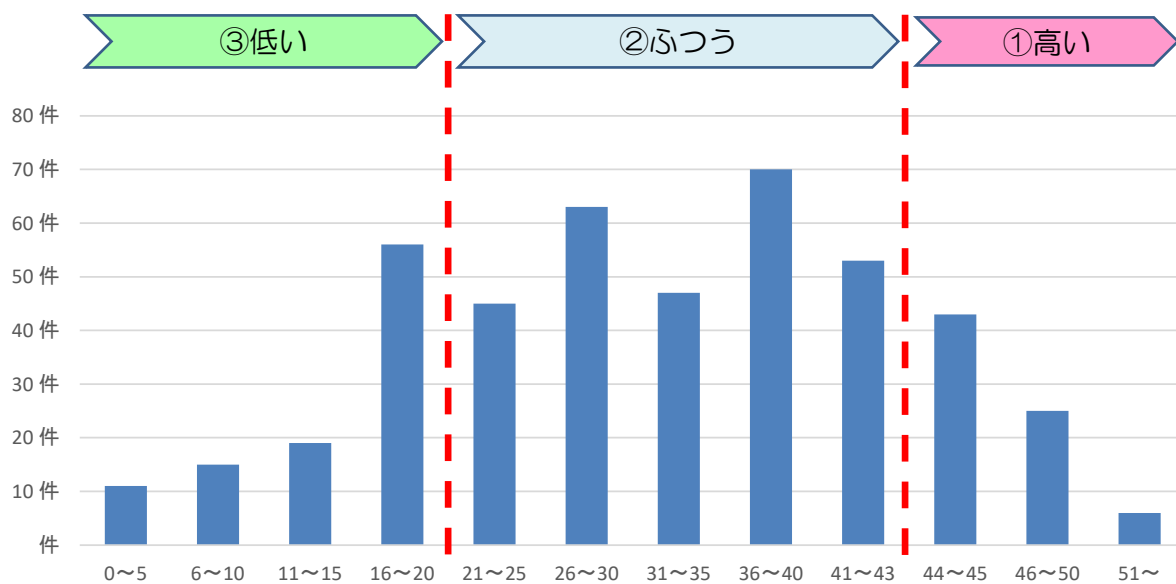
【③低い】……評点合計が**20点以下**の空き家等

#### 4.4.5 評価結果

設定した評価基準による評価総点の分布は、次のとおりである。

表 56 利活用に関する評価結果

評点	0～5	6～10	11～15	16～20	21～25	26～30	31～35	36～40	41～43	44～45	46～50	51～
件数	11件	15件	19件	56件	45件	63件	47件	70件	53件	43件	25件	6件
分類	101件				278件					74件		
割合	22.3%				61.4%					16.3%		



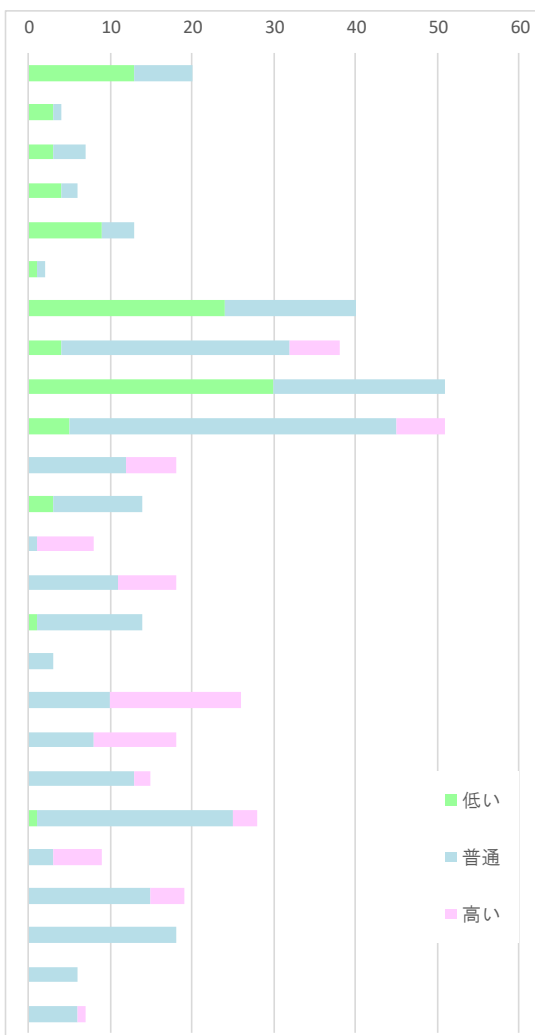
## 4.5 利活用評価別 町内空き家分布状況

### 4.5.1 利活用評価ランク別空き家分布状況

利活用評価ランク別の空き家分布は、次のとおりである。

表 57 利活用評価ランク別空き家分布状況

地区名	見込 空家数 ※1	利活用評価			住宅 戸数 ※2
		低い	普通	高い	
大字大橋	20	13	7		166
大字奥田	4	3	1		43
大字須江	7	3	4		89
大字竹本	6	4	2		86
大字泉井	13	9	4		166
大字高野倉	2	1	1		31
大字熊井	40	24	16		203
大字小用	38	4	28	6	466
大字大豆戸	51	30	21		353
大字赤沼	51	5	40	6	675
大字今宿	18		12	6	286
大字石坂	14	3	11		153
松ヶ丘一丁目	8		1	7	266
松ヶ丘二丁目	18		11	7	228
松ヶ丘三丁目	14	1	13		265
松ヶ丘四丁目	3		3		206
楓ヶ丘一丁目	26		10	16	273
楓ヶ丘二丁目	18		8	10	354
楓ヶ丘三丁目	15		13	2	244
楓ヶ丘四丁目	28	1	24	3	298
鳩ヶ丘一丁目	9		3	6	296
鳩ヶ丘二丁目	19		15	4	308
鳩ヶ丘三丁目	18		18		253
鳩ヶ丘四丁目	6		6		99
鳩ヶ丘五丁目	7		6	1	135
合計	453	101	278	74	5,942



※1 現地調査の結果、「居住実態なし（空き家）」となった件数

※2 出典：家屋課税台帳・家屋補充課税台帳

#### 4.5.2 利活用評価ランク別空き家分布図

以下は、利活用評価ランク別の町内空き家分布を図に表したものである。

図 4 利活用評価ランク別空き家分布図

