

2-3-3 平成29年度調査

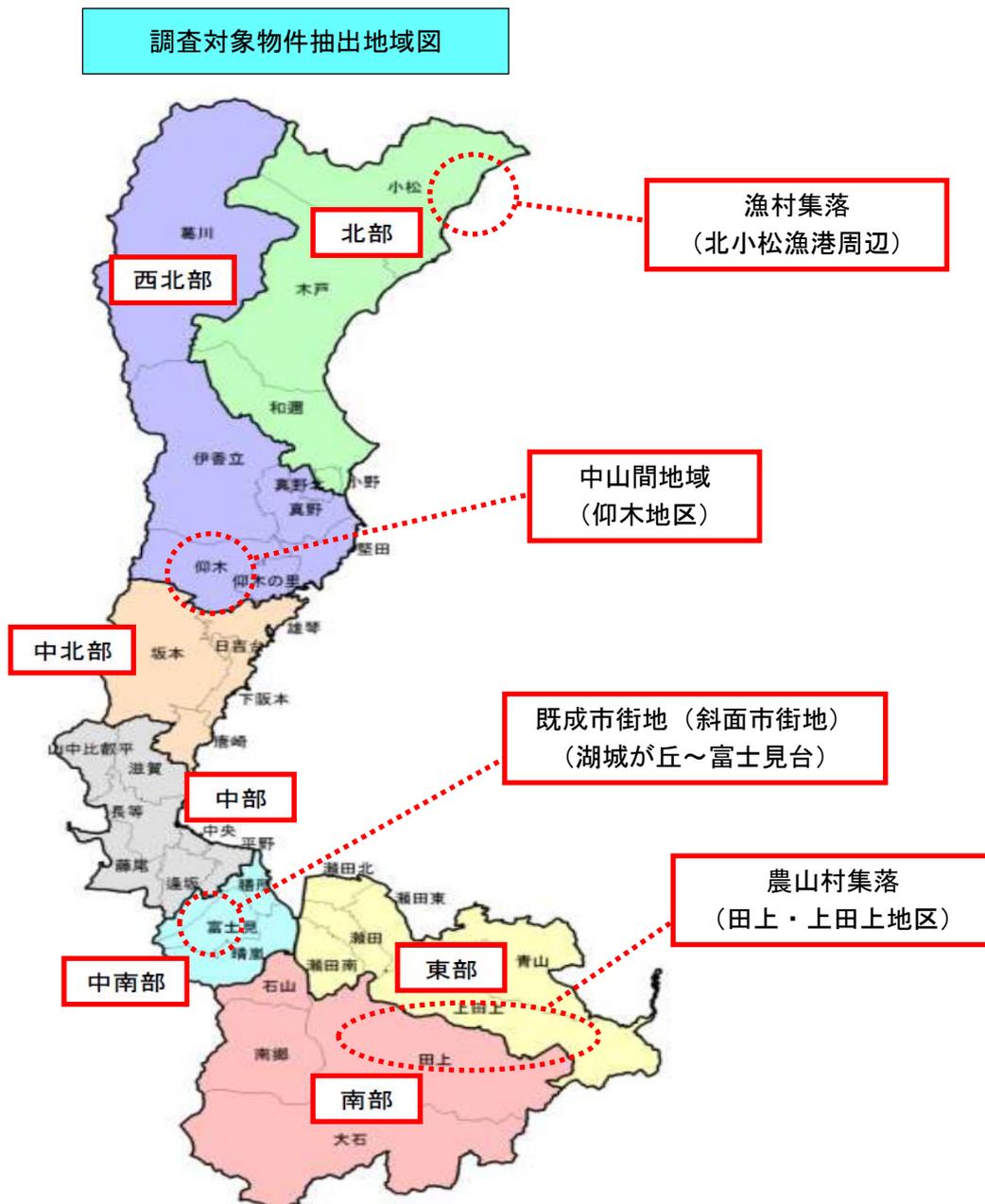
(1) 市内全域抽出による実態調査とアンケート調査

①調査概要

＜調査対象物件の選定方法＞

- ・ 都市計画マスタープランの地域割りによる7地域より、各地域20件を選定しました。
- ・ 国土交通省の手引書に示された、地域性を考慮した地域割りによる4地域より、各地域20件を選定しました。
- ・ 対象物件の選定方法は、水道データから閉栓物件および年間使用量0 m³の物件をリストアップした中から、無作為に各地域20件を基本に抽出しました。(20件に満たない場合は、他地域で数を補完しました。)

以上により、合計 220件の対象物件を抽出しました。



<現地調査の実施件数>

各地域毎に行った現地調査の実施件数は、地域割りの区分ごとに以下のとおりです。

【都市計画マスタープランによる地域割り】

赤枠：アンケート調査の対象

地域	空き家		わからない	調査できず	居住有	倉庫 (使用)	寺社 (使用)	合計
	住宅	住宅以外						
北部	21	1	4					26
西北部	20		1		6			27
中北部	10		7		3			20
中部	2		10	1	6	1		20
中南部	14		2		3	1		20
南部	18		4		1	1		24
東部	12		5		2	1		20
合計	97	1	33	1	21	4	0	157

【地域性を考慮した地域割り】

赤枠：アンケート調査の対象

地域	空き家		わからない	調査できず	居住有	倉庫 (使用)	寺社 (使用)	合計
	住宅	住宅以外						
漁村集落	2	1	6	1	3		1	14
中山間	8		2		3			13
既成市街地 (斜面市街地)	11		8		1			20
農山村集落	9	1	3		2	1		16
合計	30	2	19	1	9	1	1	63

- ◇ 新興住宅地・団地等は28年度の日吉台における実態調査結果を、また、既成市街地（密集市街地・歴史的市街地）は同じく28年度の中心市街地における実態調査結果を、それぞれ参考とする。

<所有者アンケート調査の実施件数>

外観目視調査の結果、明確に「空き家ではない」とは判断できなかった **184件**（「空き住宅と見受けられるもの」127件、「住宅以外の用途で空き家であると見受けられるもの」3件、「空き家か使用中かわからないもの」52件、「立地条件から調査が不可能であるもの」2件の合計（表中 赤枠の合計））について、所有者アンケート調査を実施しました。

<所有者アンケート調査の実施概要>

実施期間	平成29年8月30日（水）～10月17日（火）
アンケート送付数	184件（市内空き家等実態調査を基に抽出）
回収数	123件
回収率	66.8%

②調査結果

1) 空き家の実態調査（外観調査）結果概要

●状態が悪くない空き家がほとんどである

物件の状態については、「住めない」ほど悪いものが 5.6%、周辺に著しい影響を及ぼすおそれがある「特定空家等^{*}」に該当する可能性が「高い」ものが 5.0%と、共に少数であるという結果でした。

(詳細データは、資-12 ページ「■物件の状態」「■特定空家等の可能性」参照)

●敷地について現状が続けば管理不全となりそうな物件が一定数見られる

清掃等の日常的な管理がされていないと思われる物件が4割程度、庭木等の定期的な管理がされていないと思われる物件が6割程度あることから、現時点では問題化していないが、このままの状態が続けば管理不全の空き家となりそうな物件が一定数割合見られました。

(詳細データは、資-12 ページ「■管理状況（清掃等、庭木等）」参照)

2) 空き家所有者に対するアンケート調査結果（主なものを抜粋）

空き家の現状に関すること

●対象物件のうち、約3分の1の空き家が自分単独以外の名義となっている

[データ解説]

- ・「建物の所有者名義」は、「自分の単独（65.5%）」と答えた方が最も多く、次いで「その他（11.8%）」「相続が発生し親族の名義のまま（10.1%）」となっています。
- ・全体の約3分の1の建物が、自分以外、自分とそれ以外の者の共有の名義又はその他の名義である状況となっています。

(詳細データは、資-12 ページ「■建物の所有者名義」参照)

空き家問題発生の原因に関すること

●「相続」をきっかけに空き家になる可能性が高い

[データ解説]

- ・「建物に住まなくなった理由」は、「親が亡くなり、自分が相続したため（34.5%）」と答えた方が最も多く、次いで「その他（23.9%）」「セカンドハウス用として購入したが使用していないため（13.3%）」「自分が入院又は施設等へ入所したため（8.0%）」となっています。
- ・「相続」をきっかけに空き家になる可能性が高くなっています。

(詳細データは、資-13 ページ「■建物に住まなくなった理由」参照)

空き家問題の課題に関すること

● 空き家の維持管理にかかる時間・資金の確保が課題

[データ解説]

- ・「管理上困っていること」は、「特に困っていない (41 件)」と答えた方が最も多く、次いで「手間や費用がかかる (36 件)」「遠方に住んでいるので管理が困難 (32 件)」等となっています。
- ・維持管理にかかる時間・資金の確保が課題と考えられます。

(詳細データは、資-14 ページ「■管理上の困っていること」参照)

● 売却・賃貸を希望する意見が多い

[データ解説]

- ・「建物を保有している理由」は、「できれば他人に売却したい (37.2%)」と答えた方が最も多く、次いで「そのまま空き家として所有し続けたい (25.7%)」「いつかは帰省して居住したい (8.8%)」「できれば他人に貸し出して利用してもらいたい (8.0%)」となっています。
- ・売却や賃貸を希望する意見が比較的多く見られます。

(詳細データは、資-14 ページ「■建物を保有している理由」参照)

● 空き家の処分にかかる時間・資金の確保が課題

[データ解説]

- ・「空き家を所有し続ける理由」としては、「将来、自分や親族が使用するかもしれないから (27 件)」と答えた方が最も多く、次いで「家財道具があるため (23 件)」「思い入れのある家だから (16 件)」「仏壇等を安置しているため (15 件)」「取り壊すのにコストがかかるため (14 件)」等となっています。
- ・空き家の家財道具等の片付けや取り壊す際にかかる時間・資金の確保が課題となっています。

(詳細データは、資-15 ページ「■空き家を所有し続ける理由」参照)

● 空き家の賃貸または売却の際の相談体制等が利活用の課題

[データ解説]

- ・「空き家の賃貸または売却する上で心配なこと」は、「家財道具等を片付けるのが手間ではないか (33 件)」と答えた方が最も多く、次いで「その建物が古い・狭い等で希望者が見つからないのではないかな (29 件)」「売却や賃貸するには相応のリフォームや耐震化が必要となるのではないかな (21 件)」「どうやって賃貸、売却したらいいか、どこに頼めばいいかわからない (21 件)」等となっています。

- ・空き家の賃貸または売却の際の不明点を解決する相談体制等の確保が課題となっています。
(詳細データは、資-15 ページ「■賃貸または売却する上で心配なこと」参照)

●建物解体後の土地利用は、全体の約4割が売却を希望している

[データ解説]

- ・解体を考えている空き家の解体後の土地利用について、「土地を売却する (42.9%)」と答えた方が最も多く、次いで「現在検討中である (25.7%)」「その他 (8.6%)」「土地を賃貸する (5.7%)」「駐車場にする (5.7%)」となっています。
- ・建物解体後は、土地の売却を希望する意見が多くなっています。

(詳細データは、資-16 ページ「■建物解体後の土地利用」参照)

●税金等の経済的な理由が利活用の課題

[データ解説]

- ・空き家の解体を考えていない理由としては、「将来、自分や親族が使用するかもしれないから (41件)」と答えた方が最も多く、次いで「その建物を物置として使用しているから (22件)」「思い入れのある家だから (20件)」「解体すると固定資産税が上がるから (17件)」等となっており、税金等の経済的な理由が利活用の課題となっています。

(詳細データは、資-16 ページ「■建物解体を考えていない理由」参照)

●空き家の管理・活用に必要な情報提供や経済面でのアドバイスを希望する意見が多い

[データ解説]

- ・空き家の管理・活用に関して民間業者へ期待することは、「空き家の不動産物件としての評価 (42件)」と答えた方が最も多く、次いで「特にない (40件)」「空き家の管理・活用に関する総合的な窓口の設置 (25件)」「空き家の必要な修繕等のアドバイス (16件)」等となっており、空き家の管理・活用の際に必要な情報提供や経済面でのアドバイスを希望する意見が多くなっています。

(詳細データは、資-17 ページ「■民間業者へ期待すること」参照)

●資産についての専門的アドバイスを希望する意見が多い

[データ解説]

- ・空き家の管理・活用に関して民間業者へ期待することの業種としては、「不動産関連業者 (45件)」と答えた方が最も多く、次いで「特にない (38件)」「中間支援組織 (23件)」「建設業者 (12件)」との意見が多くなっており、資産についての専門的アドバイスを希望する意見が多くなっています。

(詳細データは、資-17 ページ「■どの業種に期待するか」参照)

(2) 保養所跡地(北部地域)の実態調査とアンケート調査

地域の問題となっている保養所跡地が多く存在する北部地域について、市街化調整区域における保養所跡地の実態調査を実施しました。

①概要

〈調査対象物件の選定方法〉

建築確認申請時に、用途が「保養所」となっている北部地域の物件(219件)のうちから、現時点で保養所でなくなっているもの等を除き、市街化調整区域の敷地内に建物が存在しているもの(162件)について調査を行いました。

②結果概略

項目	敷地面積	500㎡超	1,000㎡超	2,000㎡超	5,000㎡超	合計	
	500㎡以下	1,000㎡以下	2,000㎡以下	5,000㎡以下			
調査対象物件数	49	36	36	30	11	162	
実態調査結果	空き保養所と判断	9	11	9	5	2	36
	そのまま使える	5	2	2	2	0	11
	修繕・手入れすれば使える	4	5	6	3	0	18
	使えない	0	4	1	0	2	7
	(特定空家となる可能性あり)	(0)	(3)	(1)	(0)	(2)	(6)
	空き保養所ではないと判断される	28	19	24	19	6	96
不明	12	6	3	6	3	30	

- ・調査対象物件のうち、空き保養所と判断された(使用されていないと判断された)物件は36件(約22%)、一方、空き保養所ではないと判断された(使用されていると判断された)物件は96件(約59%)、不明であった物件は30件(約19%)でした。
- ・空き保養所と判断された(使用されていないと判断された)物件のうち、そのまま使える物件は11件、修繕・手入れすれば使える物件は18件、使えそうにない物件は7件でした。そのうち、6件は周辺に影響を及ぼす可能性の高い状態でした。
- ・空き保養所ではないと判断した物件には、使用中の保養所や他用途に転用されているもの、建物が除却され更地になっているもの等があります。

空き保養所ではないと判断された物件(96件)以外の66件の所有者を対象にアンケート調査を行います。また、参考として、資-18ページに、保養所の主な存在エリア図を掲載します。(「7. 北部地域保養所の主な存在エリア図」)