

■ 現地調査概要

【実施期間】2020年10月8日～11月27日（先行調査実施を含む）

【調査対象】市内全域（空家台帳 398 件及び水道閉栓情報 2, 291 件の計 2, 689 件に基づく）

【調査手法】空き家現地調査票に基づく外観目視調査（敷地に立ち入らない）

【調査項目】基本情報：建物種類、構造、階数、駐車スペース

空き家判定（初動）：募集等の掲示、生活感（洗濯物有無）、電気メーター

空き家判定（外観）：郵便受け、進入防止措置、外観、表札、雨戸、生活感

外観不良：屋根・塀傾き・窓台・土台、外壁、窓ガラス、門扉、塀破損、落下物、
雑草・庭木繁茂、ゴミ投棄、害虫、悪臭

◆ 現地調査対象 2, 689 件のうち、「空き家ではない」内訳

新築・改築	85 件	洗濯物あり	266 件
新築売家（建売）	16 件	居住あり回答	234 件
建物除却済（更地）	91 件	居住確定を示す形跡（※2）	11 件
対象外建物種類（※1）	194 件	再調査箇所（※3）	27 件
一部使用の集合住宅（長屋）	7 件	机上精査による除外（※4）	43 件
		「空き家ではない」合計	974 件

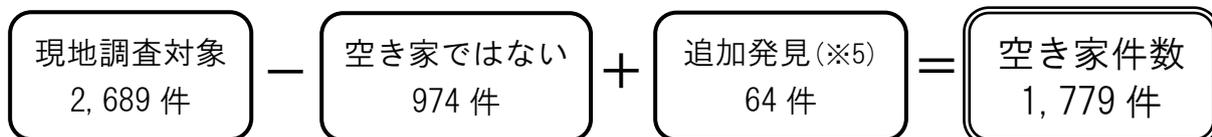
※1 専用住宅、併用住宅、全室空室の集合住宅を除く建物。ただし、既存空き家台帳に掲載のものはすべての建物種類を調査対象とした。

※2 例えば「室内から人の声がある」「室内にあかり」「飼犬がいる」「1階店舗は営業中」など。

※3 現地写真や調査票内容が不明瞭なものを再調査し、空き家でないと判明したもの。

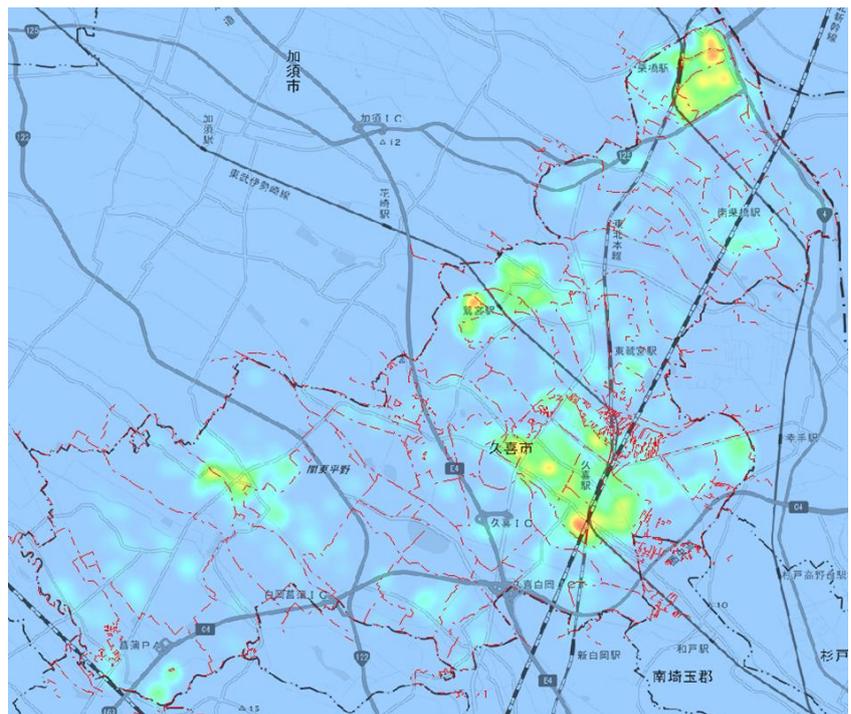
※4 現地調査後机上で精査した結果、「長屋で棟別に調査を実施していたもの」などを除外した。

◆ 現地調査で判明した空き家件数



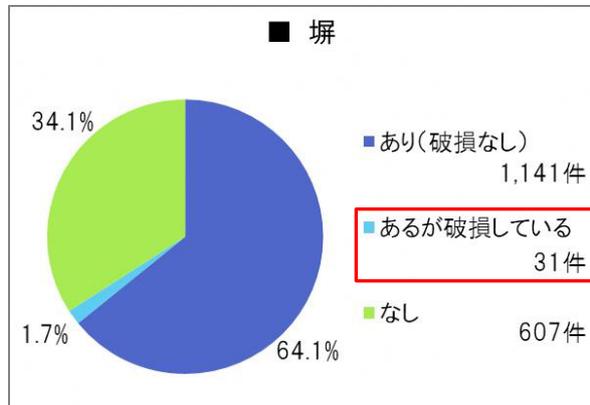
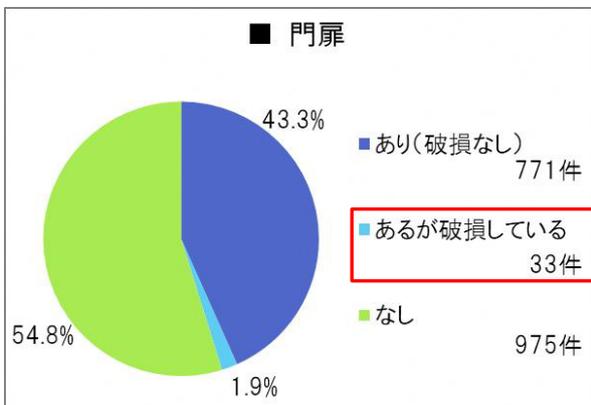
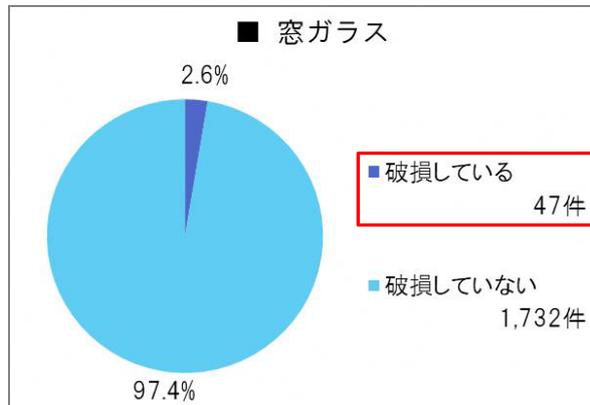
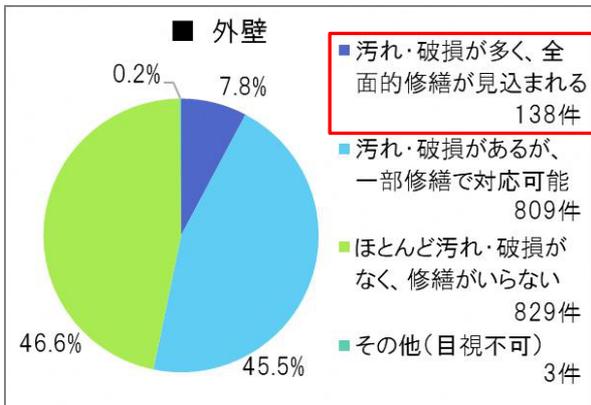
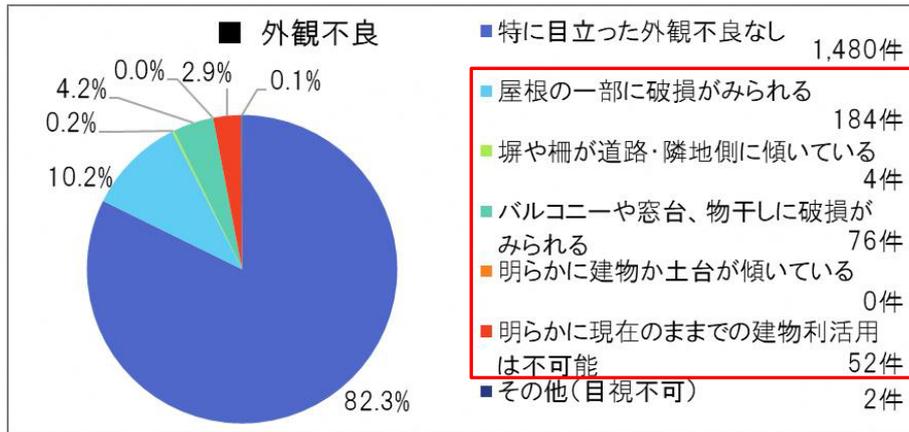
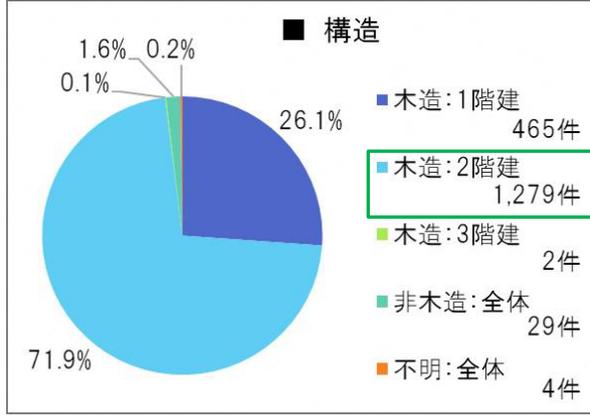
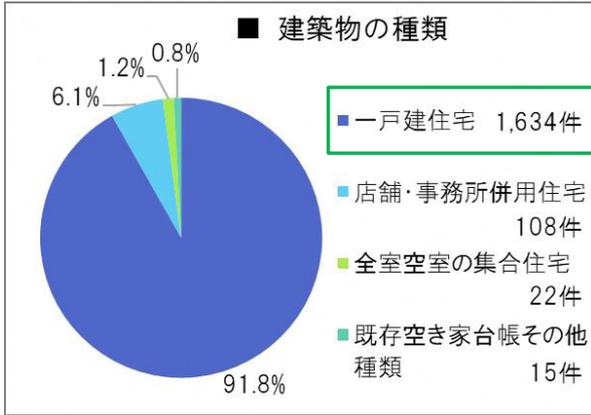
※5 現地調査の移動途中に発見した管理不全の空き家。

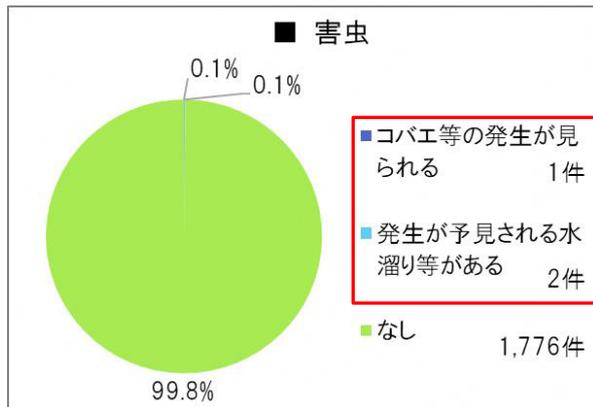
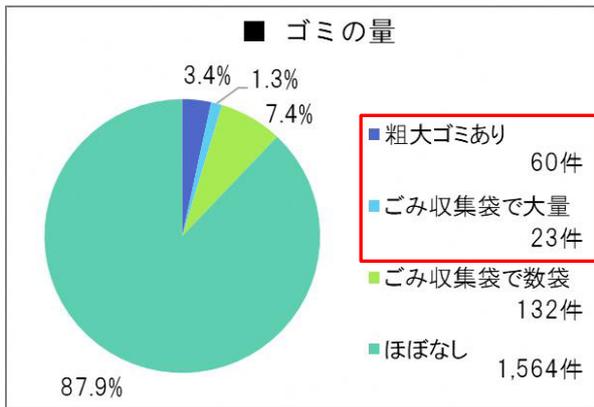
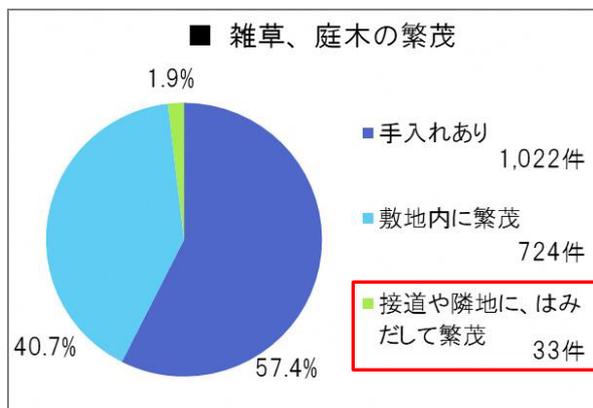
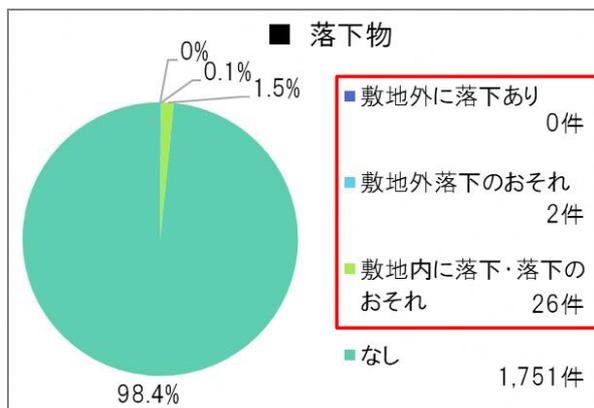
◆ 空き家現地調査結果
（1, 779 件）の密度解析



背景地図出典：電子地形図
（国土交通省 国土地理院）

■ 現地調査結果（1,779件）詳細





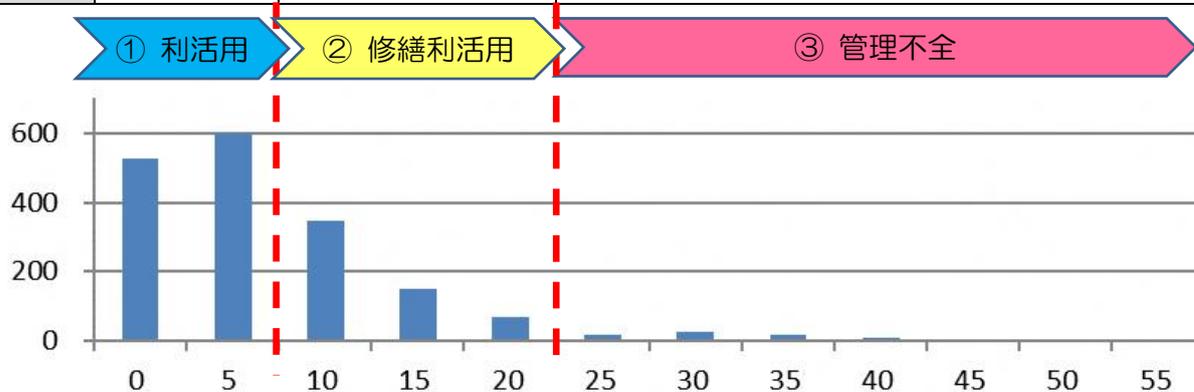
⇒ 管理不全の状態である空き家は、全体からの割合的には少なかった。

■ 空き家評価（老朽・危険度評価）結果

【評価対象】 現地調査結果となる空き家 1,779 件

【評価方法】 老朽度・危険度や近隣に与える管理不全に該当する現地調査項目（10 項目）の判定内容に応じた評点を空き家毎に集計し、3 段階の評価ランクに分類。

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
件数	528	598	348	151	71	18	28	16	10	6	3	2
分類総数	1,126		570				83					
	63.3%		32.0%				4.7%					



⇒ 現状そのままで利活用可能な空き家が 63.3%、修繕により利活用可能な空き家が 32.0% となった。

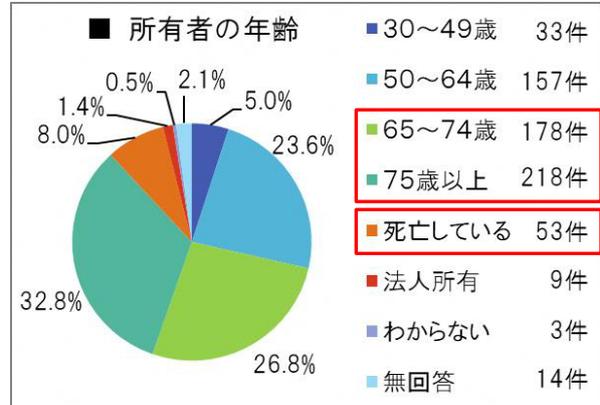
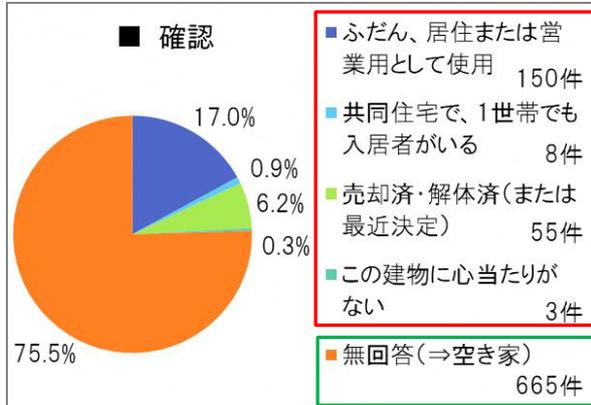
■ 所有者意向調査（アンケート）概要

【実施期間】2021年2月13日発送・3月1日回答期限

【発送数量】空き家1,779件のうち海外在住や所有者住所不明など62件の除く1,717通

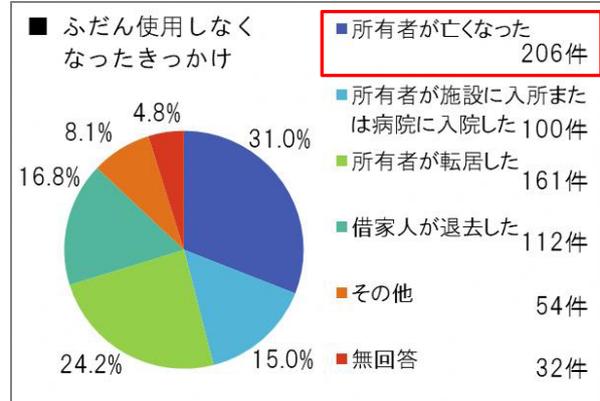
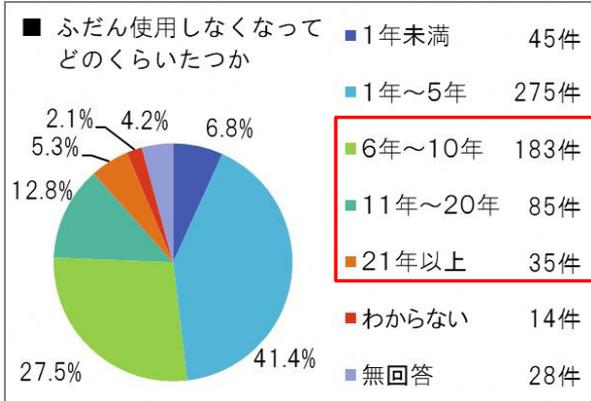
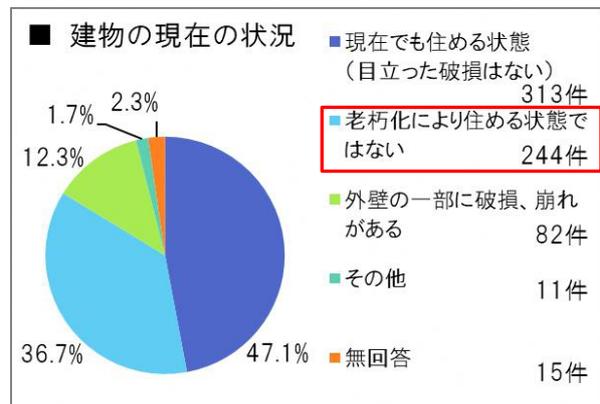
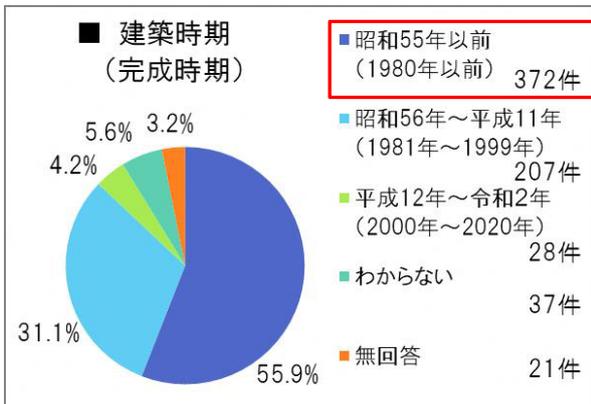
【回答率】881通の回答が送付され、送付1,717通の51.3%、郵送不達79通を除く53.8%。

■ 主なアンケート集計結果



⇒ 「ふだん、居住または営業用として使用」など、「空き家ではない」回答の合計が216件あった。

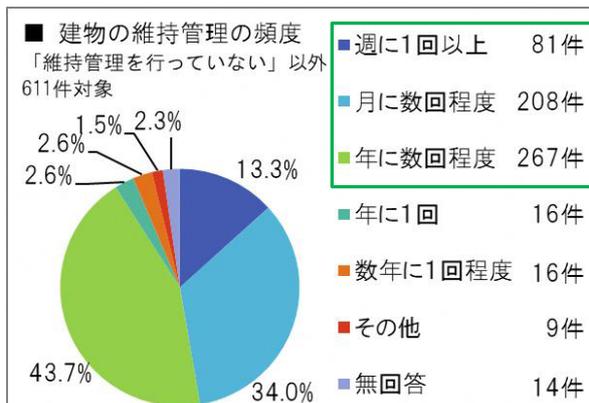
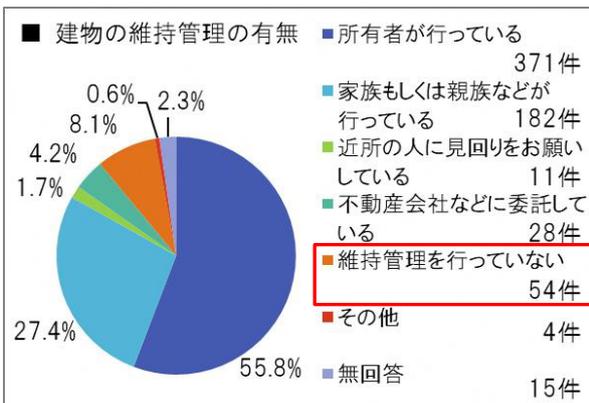
⇒ 65歳以上の高齢者が59.5%（65～74歳の178件と75歳以上の218件の合計396件）。「死亡している」が8.0%あった。



⇒ 昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた空き家が55.9%、「老朽化により住める状態ではない」が36.7%、空き家となってから6年以上が経過するものが45.6%（6～10年、11～20年、21年以上の合計303件）となった。

■ 建物をふだん使用していない理由（18 設問の上位 5 設問・複数回答あり 1,494 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	206	13.8%
2	資産として、そのまま保有している	182	12.2%
3	リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる	148	9.9%
4	近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	137	9.2%
5	固定資産税が増えるため、建物を取壊していない	136	9.1%



⇒ 維持管理を行っていないものは少なく、適切に管理がされている。

■ 今後、建物をどのようにしたいか（13 設問の上位 3 設問と「地域の交流の場のために貸す」・複数回答あり 1,055 回答のうち）

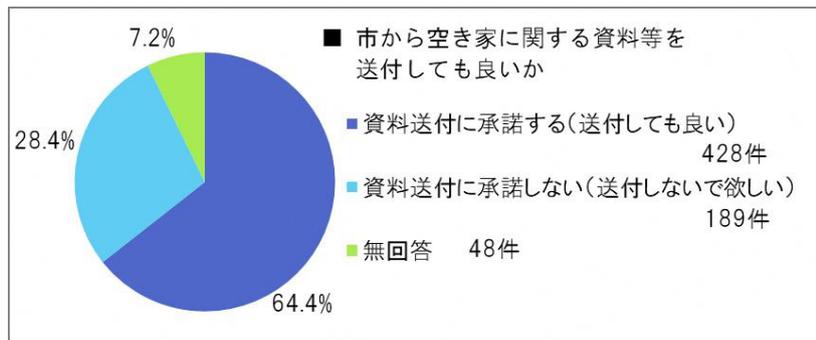
順位	項目	件数	割合
1	売却する	253	24.0%
2	住まずに維持管理をする	114	10.8%
3	家族や親族に相続する	96	9.1%
10	地域の交流の場(集会所など)のために貸す	50	4.7%

■ どのような支援策があったら良いか（9 設問の上位 3 設問・複数回答あり 1,249 回答のうち）

順位	項目	件数	割合
1	空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度	287	23.0%
2	空き家の取壊しの支援	273	21.9%
3	空き家の活用について、売却や賃貸、相続手続等の内容に応じた相談ができる不動産等の専門事業者の紹介	230	18.4%

⇒ 所有者の空き家に対する今後の意向は「売却する」が 24.0%と最も多い一方で、空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が 13.8%と最も多いことから、「売りたい（貸したい）が売れない（借り手が見つからない）」状況があることが分かった。

⇒ 空き家をふだん利用していない理由は「資産として、そのまま保有している」が 12.2%と 2 番目に多いとともに、空き家の今後の意向は「住まずに維持管理をする」が 10.8%と 2 番目に多かった。

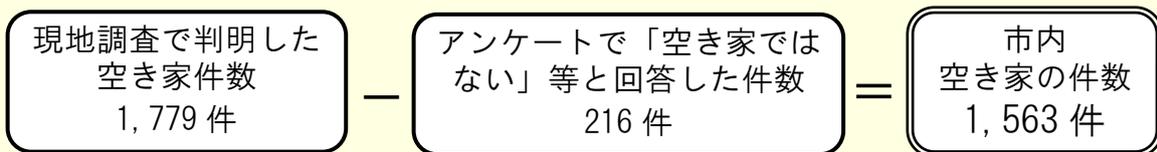


■ 実態調査まとめ

実態調査(現地調査及びアンケート)で得られた結果から、概況と考察は以下のとおりとなる。

<市内空き家の件数> ⇒ P.1・P.4

現地調査で判明した空き家は1,779件であったが、アンケートで「ふだん利用している」「所有でない」との「空き家ではない」回答が216件あったため、これを除いた1,563件が空き家となる。



ただし、アンケート回収率が51.3%(郵送不達を除く53.8%)であることから、アンケート未回答の中に空き家でないものが含まれる可能性がある。

<空き家の外観不良> ⇒ P.2・P.3

現地調査結果より、軽微な不良項目ではあるが、「屋根の一部に破損がみられる」が184件(10.2%)、外壁の「汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能」が809件(45.5%)と若干多くあった。一方で、深刻な不良項目となる「塀や柵が道路・隣地側に傾いている(4件・0.2%)」「明らかに建物か土台が傾いている(0件)」「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能(52件・2.9%)」「(窓ガラスが)破損している(47件・2.6%)」「(門扉が)あるが破損している(33件・1.9%)」「(塀が)あるが破損している(31件・1.7%)」「落下物もしくはそのおそれの構造物あり(敷地外及び敷地内の合計28件・1.6%)」「(雑草、庭木が)接道や隣地に、はみだして繁茂(33件・1.9%)」「粗大ごみあり(60件・3.4%)」となり、管理不全の状態であるものは、全体からの割合的には少なかった。

この結果が反映し、空き家評価において、そのまま利活用可能な空き家が63.3%、修繕により利活用可能な空き家が32.0%となっている。

<空き家発生の地域特性> ⇒ P.1

空き家の密度解析により、一部地域に若干発生率の高い地区が見られたが、いずれも住宅が多く立ち並ぶ地区であることから、住宅密集以外での顕著な発生傾向は見られなかった。特に、管理不全空き家(特定空家等の候補となるもの)が密集する状況は見られなかった。

<空き家の所有者> ⇒ P.4

アンケート結果より、所有者の年齢では、59.5%（回答 665 件のうち、「65～74 歳」178 件と「75 歳以上」218 件の合計 396 件）が 65 歳以上の高齢者であり、「死亡している」が 8.0%（53 件）あった。現時点もしくは将来、相続等の問題が発生する可能性があることが懸念される。

<空き家の状況> ⇒ P.3・P.4・P.5

アンケート結果より、昭和 55 年（1980 年）以前に建築された空き家が 55.9%（372 件）となり、旧耐震基準で建てられたものであることから、耐震改修の実施有無にもよるが、耐震性に懸念が残るものが多いことが分かった。

また、「老朽化により住める状態ではない」が 36.7%（244 件）であるとともに、空き家となってから 6 年以上が経過するものが 45.6%（「6～10 年」183 件、「11～20 年」85 件、「21 年以上」35 件の合計 303 件）であることから、現状のままでは利活用が難しいものが一定数あることになる。

上記の結果は、現地調査に基づく空き家評価と若干矛盾するものであるが、外観目視では判断できない内部の腐朽や、長期使用していないことにより「住める状態ではない」となっている可能性が考えられる。

なお、このような状況にありつつも、空き家の「維持管理を行っていない」は 8.1%（54 件）に留まることから、居住等に使用していなくても適正な管理がされている空き家が非常に多いことが分かる。

<所有者の意向と抱える問題> ⇒ P.5

所有者の空き家に対する今後の意向は「売却する」が 24.0%（253 件）と最も多い一方で、空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が 13.8%（206 件）と最も多いことから、「売りたい（貸したい）が売れない（借り手が見つからない）」状況があることが分かった。

また、空き家をふだん利用していない理由は「資産として、そのまま保有している」が 12.2%（182 件）と 2 番目に多いとともに、空き家の今後の意向は「住まずに維持管理をする」が 10.8%（114 件）と 2 番目に多い。親族等に相続する明確な目的がない場合には、空き家の状態が長期化することで資産価値が下がり、処分が難しくなることが懸念される。

また、「地域の交流の場（集会所など）のために貸す」が 50 件と一定数あり、「無償で貸す（条件はない）」が 3 件、「固定資産税額と同額程度の賃貸収入があるならば貸す」が 22 件あったことから、物件の状態や立地、地域での利用希望とのマッチング状況にもよるが、今後、活用がされる可能性がある。

<所有者が望む支援と情報提供> ⇒ P.5・P.6

所有者が行政に望む支援策では、上位 3 項目の割合が拮抗しているが、「空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度」が 23.0%（287 件）と最も多かった。

なお、今回のアンケート本文や案内文、パンフレット等に「住宅用地特例」について、この選択肢が挙げられている以外は一切触れていないが、「住宅がなくなることで固定資産税が上がる」ことの認知度が高いことが分かる。

また、市からの情報提供に承諾する回答が64.4%（428件）あったことから、所有者が情報提供を望んでおり、今後実施していく空家等施策が利用され、活用等につながる可能性があることが分かる。

<本市の空き家の傾向>

全国各地での空き家の現状として、例えば北海道や東北地方といった降雪が多い地域では、屋根の雪下ろしが適切に行われなことが原因となる空き家の倒壊がしばしば報道されている。また、都内等の木造密集地域かつ接道の問題により再建築が難しい地域では、空き家が長年そのまま放置され、著しい管理不全に陥り、周辺に悪影響を与える事例も見られる。

現地調査の結果から、本市の空き家のうち管理不全であるものが占める割合は少なく、かつ本市では降雪や再建築不可の影響が少ないことから、管理不全空き家の問題が多発する可能性は低いと想定される。

ただし、現に市民から管理不全空き家の情報が数多く寄せられていることから、空き家の所有者に向け、空き家の管理は所有者の責務であり、適切な管理を行うように行政として促していくことが必要である。

一方で、利活用可能な空き家が多いことから、市から所有者に活用や流通に向けた情報を提供することや、空き家の活用等を支援する施策を実施することにより、管理不全空き家の抑制や定住者の増加につながると考えられる。

また、今後、空き家が増加することを想定し、適切な相続等の講習会の開催や相談体制の構築など、管理不全な空き家にさせないための施策を実施することにより、住宅所有者等への意識の向上を図ることも必要である。