

鈴鹿市空家等実態調査
報告書

平成28年9月

鈴鹿市

【目 次】

1	調査の概要	1
1. 1	調査の目的	1
1. 2	調査対象建築物	1
1. 3	調査対象区域	1
1. 4	作業フロー	3
1. 5	統計上の鈴鹿市空き家の状況	4
2	調査内容	6
2. 1	事前準備	6
2. 2	現地調査	7
2. 2. 1	現地調査の概要	7
2. 2. 2	調査項目	7
2. 2. 3	一巡目調査	11
2. 2. 4	二巡目調査	16
2. 3	空家実態調査票の作成	20
2. 4	所有者の調査	22
2. 5	アンケート調査	22
2. 5. 1	アンケート概要	22
2. 5. 2	アンケート調査期間	22
2. 6	空家位置図の作成	29
3	調査結果	30
3. 1	空家の状況	30
3. 1. 1	空家総数	30
3. 1. 2	管理不全空家の状態分類	31
3. 1. 3	外構等の状況	32
3. 1. 4	設備等の状況	33
3. 1. 5	主用途・構造の状況	34
3. 2	空家の老朽危険度の状況	35
3. 2. 1	老朽危険度による分類	35
3. 2. 2	建築物の傾斜	36
3. 2. 3	基礎の状況	37
3. 2. 4	屋根の状況	38
3. 2. 5	外壁の状況	39
3. 2. 6	工作物の状況	40
3. 2. 7	その他の状況	41
3. 3	地区別の空家の状況	42

3. 3. 1	地区別の空家総数及び空家率	42
3. 3. 2	地区別の管理不全空家状態分類	47
3. 3. 3	地区別の老朽危険度判定	49
3. 3. 4	地区別用途別の空家数	51
3. 3. 5	地区別所有者所在地別の空家数	52
3. 3. 6	地区別の空家分布状況	53
3. 3. 7	地区別の独立住宅の空家と高齢化率の関係	53
4	アンケート調査結果	61
4. 1	アンケート回収率	61
4. 2	アンケート集計結果・分析	61
4. 2. 1	所有者の年齢	61
4. 2. 2	所有者の世帯型	62
4. 2. 3	建築物の使用の有無	62
4. 2. 4	空家が建築された時期	66
4. 2. 5	空家年数	67
4. 2. 6	空家の構造	68
4. 2. 7	空家の状態	69
4. 2. 8	空家になった原因	71
4. 2. 9	空家で困っていること	72
4. 2. 10	空家の維持管理	73
4. 2. 11	空家の改修予定	77
4. 2. 12	今後の空家の利用	78
4. 2. 13	市に期待する支援, 対策	80
4. 2. 14	空き家バンクの認知度	81
4. 2. 15	空き家バンク登録の意思	82
4. 3	クロス集計	83
4. 3. 1	老朽危険度と建築時期	83
4. 3. 2	老朽危険度と構造	84
4. 3. 3	老朽危険度と空家の期間	85
4. 3. 4	建築時期と空家になったきっかけ	86
4. 3. 5	老朽危険度と日常的な管理者	87
4. 3. 6	建築時期と日常的な管理者	88
4. 3. 7	老朽危険度と維持管理の頻度	89
4. 3. 8	建築時期と維持管理の頻度	90
4. 3. 9	老朽危険度と維持管理を行わない理由	91
4. 3. 10	老朽危険度と空家の状態	92
4. 3. 11	老朽危険度と空家の修繕予定	93

4. 3. 12	建築時期と空家の修繕予定	94
4. 3. 13	老朽危険度と売却・賃貸の募集状況	95
4. 3. 14	建築時期と売却・賃貸の募集状況	96
4. 3. 15	老朽危険度と今後の活用方法	97
4. 3. 16	建築時期と今後の活用方法	98
4. 3. 17	老朽危険度と今後の活用で困っていること	99
4. 3. 18	建築時期と今後の活用で困っていること	100
4. 3. 19	今後の活用方法と今後の活用で困っていること	101
4. 3. 20	老朽危険度と必要な支援策	103
4. 3. 21	建築時期と必要な支援策	104
4. 3. 22	日常的な管理者と必要な支援策	105
4. 3. 23	維持管理の頻度と必要な支援策	106
4. 3. 24	今後の活用方法と必要な支援策	107
4. 3. 25	所有者所在地と日常的な管理	109
4. 3. 26	所有者所在地と主な維持管理者	110
4. 3. 27	所有者所在地と維持管理の頻度	111
4. 3. 28	所有者所在地と今後の活用方法	112
4. 3. 29	所有者所在地と今後の活用で困っていること	113
4. 3. 30	所有者所在地と必要な支援策	114
4. 3. 31	所有者所在地と空き家バンクの認知度	115
4. 3. 32	所有者所在地と空き家バンク登録の意思	116
4. 3. 33	今後の活用で困っていることと必要な支援策	117
4. 3. 34	維持管理を必要としない理由と必要な支援策	118
4. 3. 35	主な管理者と維持管理の頻度	119
4. 3. 36	建築時期と所有者の年齢	120
4. 3. 37	住宅の状態と空家になったきっかけ	121
4. 3. 38	住宅の状態と今後活用で困っていること	122
4. 3. 39	住宅の状態と空家の活用	123
4. 3. 40	住宅の状態と必要な支援策	124
4. 3. 41	空家の破損状態と今後の活用で困っていること	125
4. 3. 42	空家の破損状態と必要な支援策	126
4. 3. 43	空き家バンクに登録したい方の住宅の状態と今後の活用で困っていること	127
4. 3. 44	空き家バンクに登録しない方の住宅の状態と今後の活用で困っていること	128

1 調査の概要

1. 1 調査の目的

近年、全国的に適切な管理が行われない空家が増加傾向にあり、建築物の安全性の低下、公衆衛生の悪化、犯罪誘発の可能性、景観の悪化など、周辺地域に多くの悪影響を及ぼすおそれが心配されるため、早急に対策を講じる必要がある。

平成 27 年 5 月 26 日に、空家に関する施策を総合的にかつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が全面施行された。

こうしたなか、鈴鹿市における空家の対策を効果的かつ効率的に実施するため、空家法上の「空家等」及び「特定空家等」に相当する空家の実態を把握することにより、『鈴鹿市空家等対策計画』の基礎的な資料を作成することを目的とする。

1. 2 調査対象建築物

本調査における調査対象建築物は、全ての建築物とする。

なお、長屋や共同住宅など 1 棟に複数戸の住居がある場合は、全ての住居が空室である場合に限り空家と判定する。

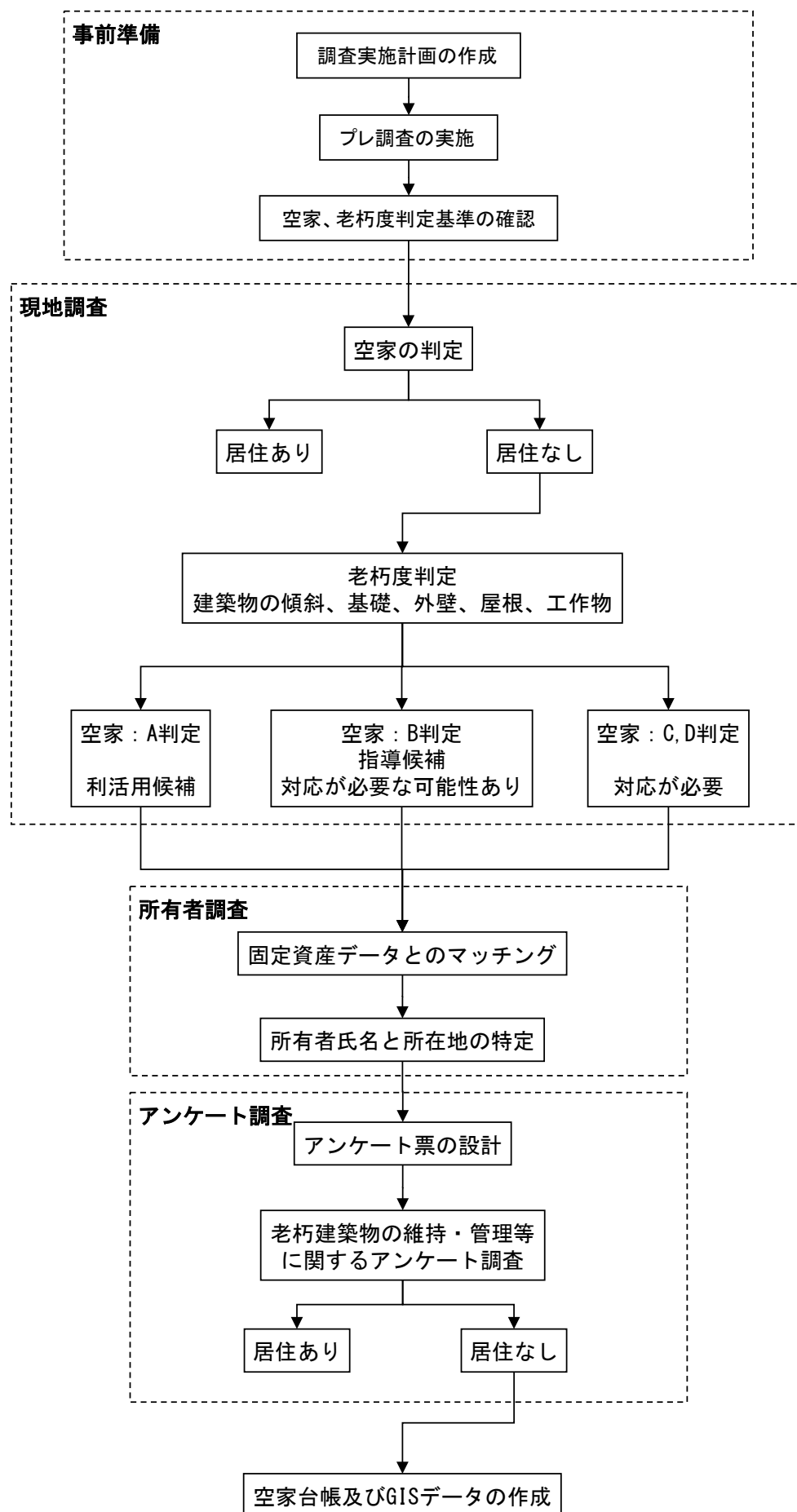
1. 3 調査対象区域

本調査における調査対象区域は、鈴鹿市全域とする。



■調査対象区域図

1. 4 作業フロー



1. 5 統計上の鈴鹿市空き家の状況

平成 25 年度住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家総数は、11,170 戸であり、そのうち一戸建が 4,570 戸、長屋・共同住宅・その他が 6,600 戸となっている。

また、空き家率は平成 15 年までは増加傾向を示しているが、平成 20 年には 9.1%と減少しており、空き家数においても減少を示している。しかし、5 年後の平成 25 年には 13.3%と過去 15 年を上回る結果となっている。

一方、三重県全体の空き家率でも平成 20 年で減少傾向を示しているが、空き家数は平成 10 年以降増加傾向にある。平成 25 年には 15.5%と全国水準 13.5%を上回る結果となっている。

鈴鹿市の人口をみると、平成 22 年の 199,293 人をピークに減少傾向を示している。一方、世帯数は減少に転じていないものの、その伸びは鈍化している。また、住宅総数が世帯数を上回る過剰供給状態が継続している。

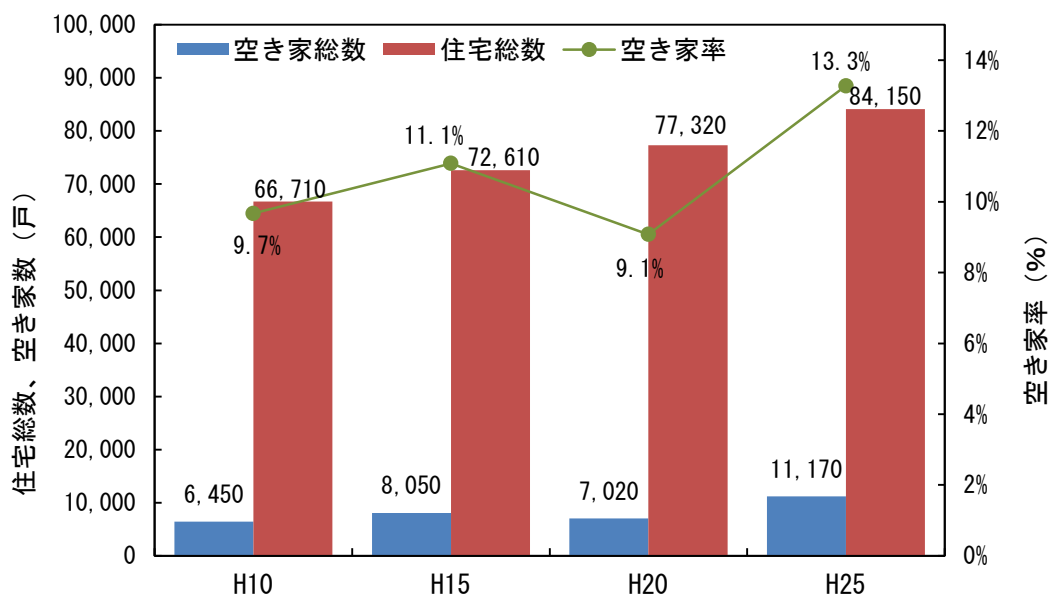
■ 鈴鹿市の空き家数（住宅・土地統計調査）

(戸)

空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	180	110	100	20	70	10	50
賃貸用の住宅	6,430	250	230	20	6,180	990	5,190
売却用の住宅	280	220	210	10	60	-	60
その他の住宅	4,280	3,980	3,750	230	300	70	220
空き家総数	11,170	4,570	4,290	280	6,600	1,080	5,520

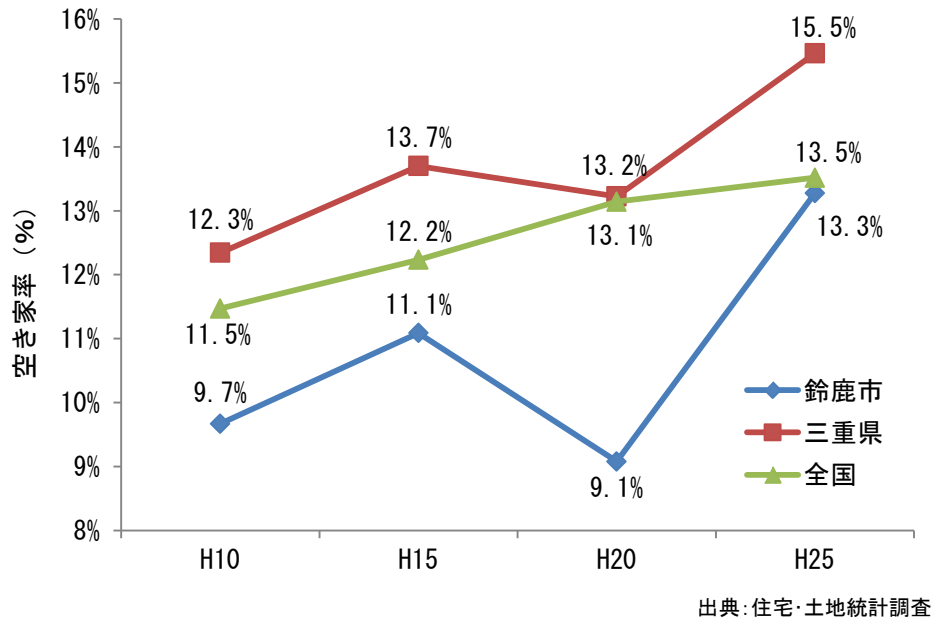
- 1 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 2 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 3 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成25年住宅・土地統計調査

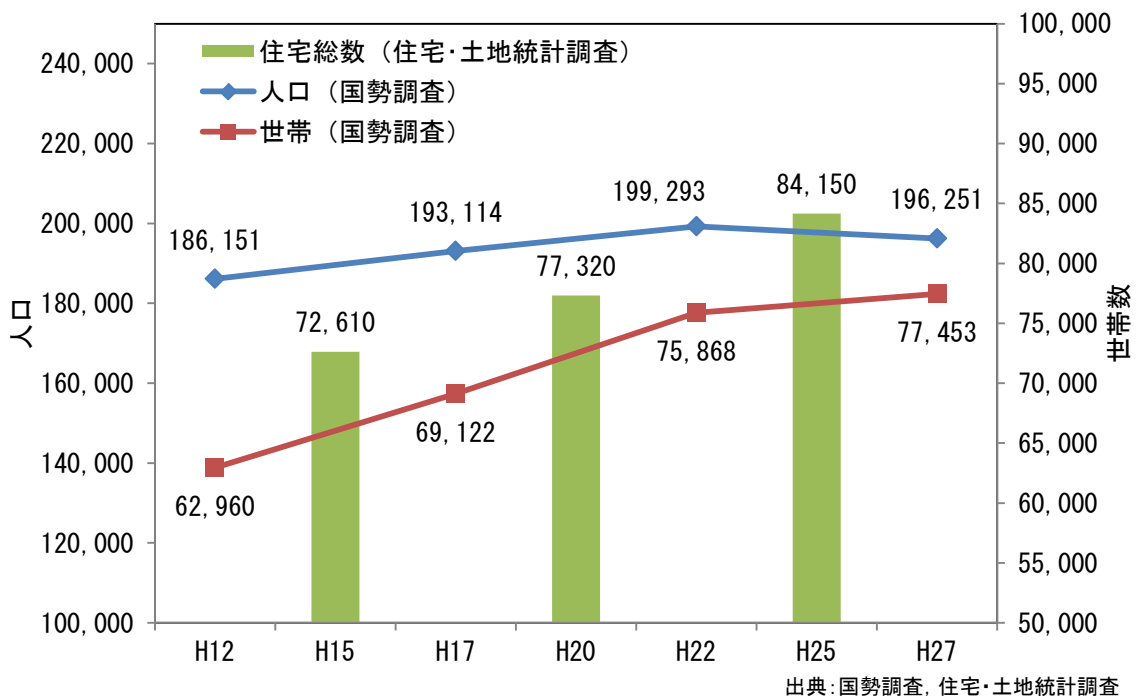


出典：住宅・土地統計調査

■ 鈴鹿市の空き家率の推移



■ 鈴鹿市，三重県，全国の空き家率の推移



■ 鈴鹿市の人口・世帯・住宅総数の推移

※ 住宅・土地統計調査では，集合住宅の空き部屋のほか一時的に人が住んでいない住宅や定期的に使用されている住宅が含まれているため，4 ページから 5 ページでは「空き家」と表記している。

2 調査内容

2. 1 事前準備

現地調査着手前に、空家等実態調査についての周知文を市内全自治会に配布した。

鈴 建 第 2 7 5 9 号

平成 2 7 年 1 2 月 5 日

各地区 自治会長 様

鈴鹿市長 末松 則子

空き家調査の実施について

平素は、鈴鹿市行政にご協力いただき厚くお礼申し上げます。

さて、この度本市では下記のとおり空き家の実態調査を実施いたします。

本市が委託した民間事業者の調査員が、各地区を巡回して調査を行いますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

記

- | | |
|----------|---|
| 1 調査内容 | 空き家の外観調査（所在、状態など） |
| 2 調査地域 | 市内全域 |
| 3 委託業者 | 国際航業株式会社 |
| 4 調査員 | 腕章の着用と身分証明書を携行します |
| 5 現地調査期間 | 平成 28 年 1 月から平成 28 年 7 月頃までの期間で、市内全域を順次調査します。 |

※ 空き家の所在地について各自治会から情報の提供をいただける場合は、各地区市民センターにお知らせください。

担 当 部 署
都市整備部 建築指導課
住 宅 課
TEL 059-382-9048

2. 2 現地調査

2. 2. 1 現地調査の概要

現地調査は、事前に作成した「空家実態調査票」に基づき調査を行い空家を抽出する。また、抽出した空家については、老朽危険度の判定を実施した。

調査は、一巡目調査と二巡目調査に分けて行い、一巡目調査では、空家の簡易調査を実施し、二巡目調査では一巡目調査で空家候補と判定した建築物について、空家（居住の有無）の調査、劣化等の状況、主用途、主構造、階数について調査を実施した。

なお、原則として道路からの外観目視によるものとし、居住者や近隣への聞き取り等は行わないものとした。

2. 2. 2 調査項目

2. 2. 2. 1 空家の判定

空家の判定については、道路からの外観目視にて、以下の項目を調査し、総合的に判断した。

また、事前に、机上調査及び現地調査を実施し、空家と思われる建築物を数件サンプリング（現地写真撮影）した。

さらに、サンプリングした建築物を空家と判断して問題ないか、協議を行い確認した。

■空家の判定項目

	項目	主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況，侵入防止の措置，表札の有無など
	窓・外壁・屋根	破損，雨戸，侵入防止の措置，カーテンの有無など
	郵便受け	放置郵便物，塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無，ガスボンベの有無
	その他	洗濯竿の有無，アンテナの有無など
敷地	敷地の状況	雑草・樹木の繁茂の状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置，ガレージの状況
その他	看板	移転のお知らせ，不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

2. 2. 2. 2 管理不全空家相当の劣化状況の判定

管理不全空家相当の劣化状況については、空家の状態をⅠ～Ⅳの観点で分類し、各分類における項目において判定を行った。

空家の状態分類

- Ⅰ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- Ⅲ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- Ⅳ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

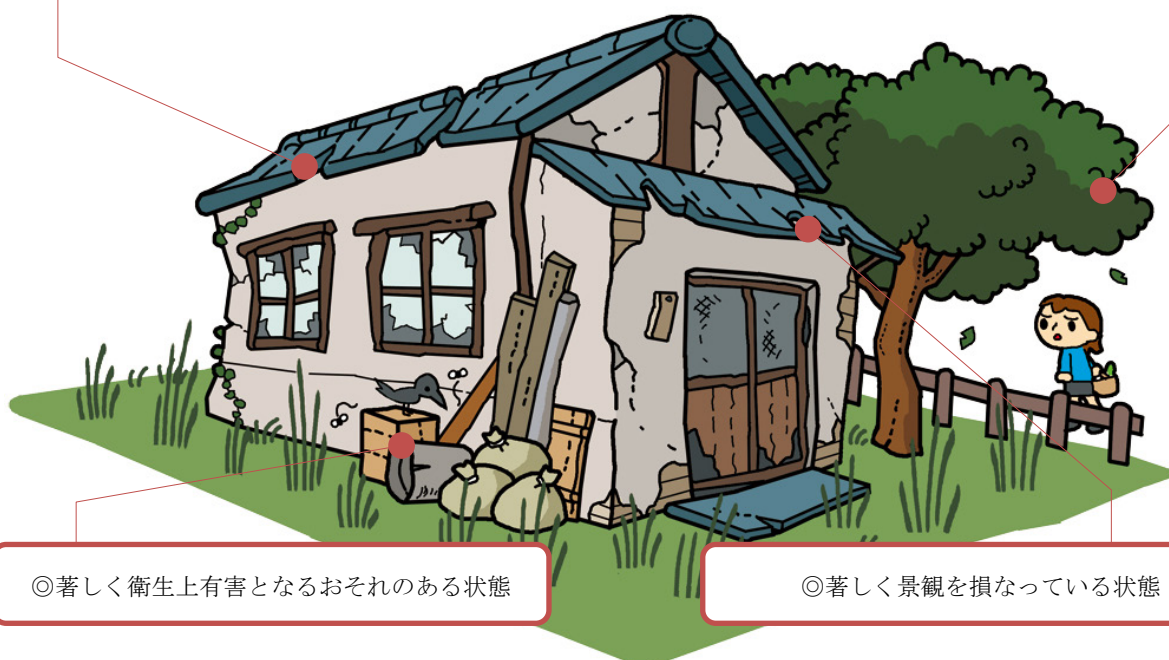
分類Ⅰの項目、(ア) 建築物の傾斜、(イ) 基礎の状況、(ウ) 屋根の状況、(エ) 外壁の状況、(オ) 工作物等の状況、については、次項に示した判定基準によりA～Dの判定を行った。

また、分類Ⅰの項目、(カ) 門・塀の状況、(キ) 擁壁の状況、及び分類Ⅱ(ク) ごみ等の放置の状況、Ⅲ(ケ) 周辺景観と不調和な状況、Ⅳ(コ) 立木が原因による放置状況、(サ) 動物が原因による放置状況、(シ) 建築物等の不適切な管理状況の項目については、該当の有無の判定を行った。

なお、判定基準については、国土交通省及び総務省の『管理不全空家等に対する措置』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)を参考に作成した。

◎著しく保安上危険となるおそれのある状態

◎その他放置することが不適切である状態



◎著しく衛生上有害となるおそれのある状態

◎著しく景観を損なっている状態

■管理不全空家の状態例

■管理不全空家相当の劣化状況の判定基準

		木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)			
選択肢	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに対して概ね1/20を超える)	
	C	全体的にたわみがみられる	
	B	一部にたわみがみられる	
	A	傾斜は認められない	
	不明	(コメント:)	
(イ) 基礎の状況			
選択肢	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況			
選択肢	D	屋根が著しく変形したものの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(エ) 外壁の状況			
選択肢	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部 が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(オ) 工作物等の状況			
選択肢	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(カ) 門・塀の状況			
選択肢	<input type="radio"/>	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)	
(キ) 擁壁の状況			
選択肢	<input type="radio"/>	擁壁のひびが著しいもの	
(ク) ごみ等の放置の状況			
選択肢	<input type="radio"/>	敷地内のごみで臭気の発生があるもの	
	<input type="radio"/>	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの	
(ケ) 周辺景観と不調和な状況			
選択肢	<input type="radio"/>	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
	<input type="radio"/>	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	<input type="radio"/>	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのみま)、投棄されているもの	
(コ) 立木が原因による放置状況			
選択肢	<input type="radio"/>	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの	
	<input type="radio"/>	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの	
(サ) 動物が原因による放置状況			
選択肢	<input type="radio"/>	空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	
	<input type="radio"/>	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
(シ) 建築物等の不適切な管理状況			
選択肢	<input type="radio"/>	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの	
	<input type="radio"/>	土砂が大量に流出しているもの	

※(カ)～(シ)は、該当する場合は“○”，該当しない場合は“×”を選択する。

2. 2. 2. 3 その他の調査項目

その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査を実施した。

- ・ 建物の主用途

建築物の用途については、以下の表の分類に基づき確認した。

■ 建物用途分類表

住宅系用途	戸建住宅	専用户建て住宅	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウスなど	
商業系用途	住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナなど	
	事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館など	
工業系	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫	自動車車庫、駐輪場、（ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所など	
その他	付属屋	主建築物に付属している建築物（物置、蔵など）	
	その他	上記以外のもの	

- ・ 建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造（RC造・SRC造・S造等）を目視にて確認した。

- ・ 建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認した。

2. 2. 3 一巡目調査

一巡目調査は、空家の判定項目を参考に居住の有無を判断し、空家の場合は、携行している住宅地図に記入した。

調査期間は、下記のとおりである。

調査期間：平成 28 年 1 月 7 日～平成 28 年 3 月 14 日

なお、調査は基本的に徒歩による調査とし、下記の点に注意し、特に図面記入時は周辺の状況に十分注意するものとした。

- ・私有地には絶対に入らない（道路からの調査）
- ・車、バイク、自転車、歩行者等の通行の妨げにならないようにすること
- ・個人所有の自転車、バイク、車の使用禁止
- ・調査中に住民、通行人から何か聞かれた場合は、指示したとおり丁寧に説明すること
- ・歩き煙草、ゴミのポイ捨てなどは厳禁
- ・調査時は身分証、腕章、緊急連絡表、住宅地図は必ず携帯し、紛失しないよう厳重に注意する
- ・調査時の体調不良は、すぐに申し出ること

■一巡目調査時の注意事項

住民に声をかけられたときの対応方法は下記のように行うものとした。

住民に声をかけられた時は、丁寧に対応すること。

調査内容等をたずねられた時は、以下のように返答すること。また、返答する際に鈴鹿市発行の身分証や市民への周知用のチラシ等を提示すること。

住 民：「なにをしているのですか？」「あなたは誰ですか？」

調査員：「鈴鹿市内に存在する建物の状態を確認する調査を行っています。この調査は鈴鹿市都市整備部建築指導課が実施しているもので、私たちは、この仕事を鈴鹿市から委託されている国際航業株式会社の従業員です。」

住 民：「国際航業って、なにをする会社ですか？」

調査員：「航空測量を主としている会社で、自治体からの委託を受けて地図等を作製しています。また、道路設計や地質調査なども行っている会社で、お客さんのほとんどが行政です。」

住 民：「なんの写真を撮っているのか？」

調査員：「鈴鹿市内に存在する建物の状態を確認するとともに、その建物の管理状態を把握するための基礎資料として、建物の外観の写真を撮らせていただいております。」

住民の方が納得されない場合は、「責任者呼びますので、少々お待ち下さい」と断りをしてから、現場責任者に連絡を行うこと。

■住民対応について

調査は公道より外観目視にて、以下の項目等を調査し、総合的に居住の有無を判断する。

また、調査結果は携行する地図に記入する。

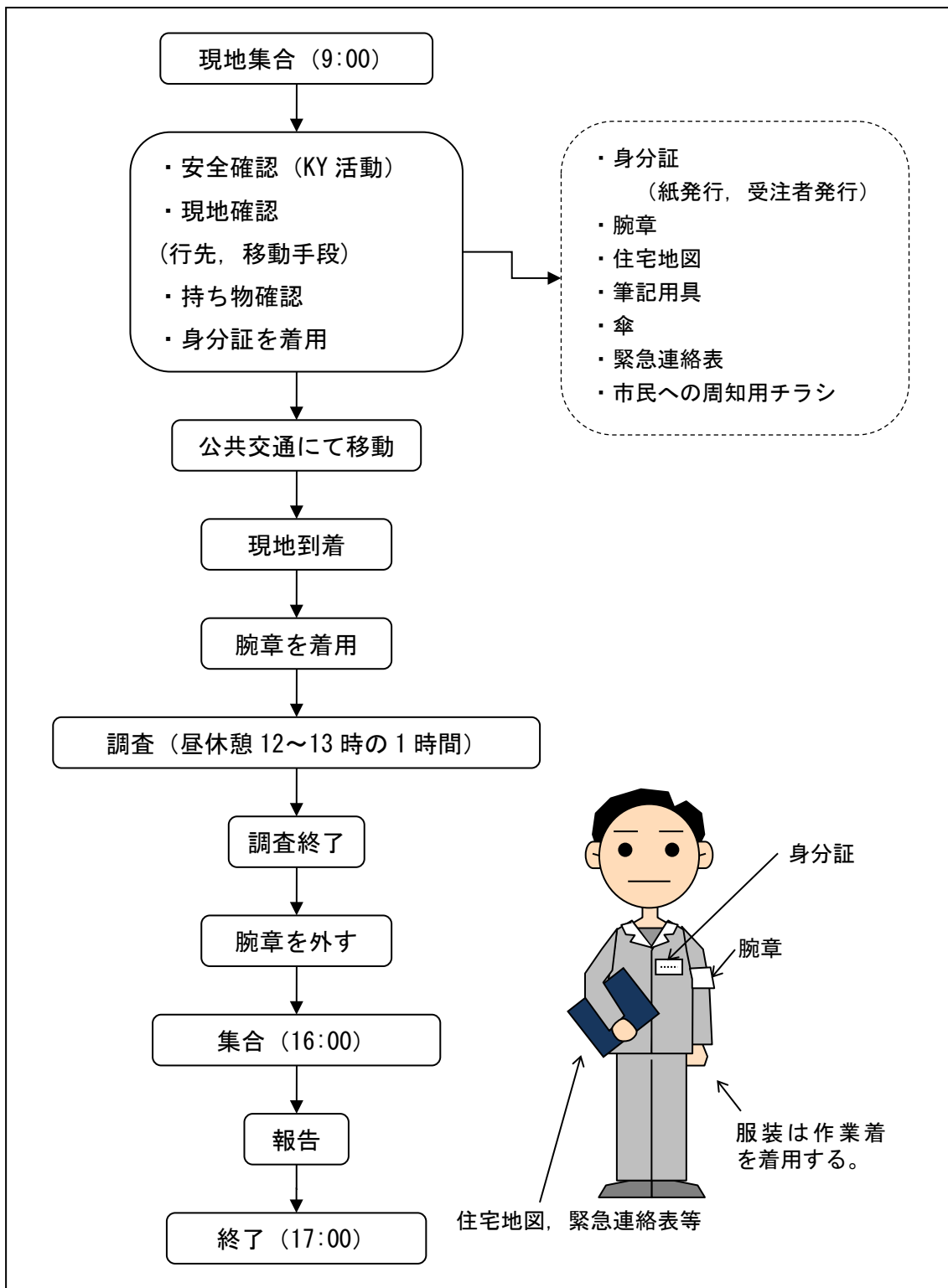
なお、空家については、全景及び空家の判定項目に関する写真を撮影する。

■空家の判定項目

番号	項目	内容
①	玄関等	・表札がはがれている ・郵便受けがふさがれている、郵便物が溜まっている
②	設備	・電気メーターが動いていない ・ガスメーターが動いていない ・電気メーター有無 ・ガスメーター有無
③	建築物	・建物の著しい破損 ・雨戸が閉まっている、カーテンがない
④	敷地等	・雑草の繁茂などの庭等の状況 ・侵入防止の措置
⑤	管理者看板	・不動産会社等の看板・貼り紙
⑥	鈴鹿市からの 情報提供	

■地図への記入方法

項目	内容
空家	● (赤丸)
空家判定	上表の①～⑥のうち該当するものを●の側に記入する(複数該当の場合あり) ※記入するスペースがない場合は旗揚げして余白に記入すること
居住あり	✓ (チェック)
対象外	✓ (チェック) ※無壁舎・カーポートなど
調査不可	● (黒丸) ※私道・私有地に入らないと確認できないなど
滅失	×
地図上にない 建築物	地図上に □ を記入したうえで、空家の判定を実施 ※新築・分譲中など



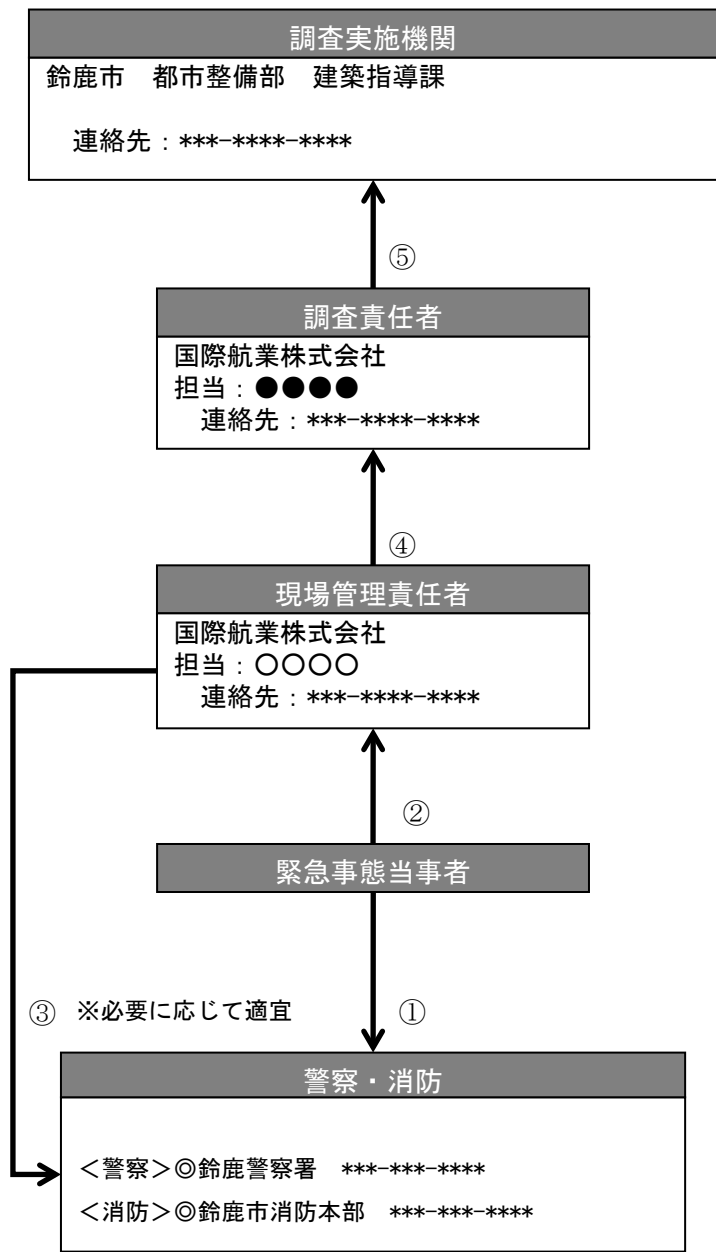
■一巡目調査フロー



■一巡目調査状況写真（例）



■一巡目調査の持ち物（例）



①～③は、状況に応じて順序が入れ替わる可能性がある。

■緊急連絡表（例）

2. 2. 4 二巡目調査

二巡目調査では、一巡目調査で抽出した空家候補について、詳細に空家判定を行い、空家と判定された建物については、老朽危険度判定も実施した。

なお、二巡目調査の結果は、携行するタブレット端末に入力した。

調査期間は、下記のとおりである。

調査は基本的に徒歩による調査とし、特にタブレット端末入力、写真撮影時は周辺の状態に十分注意するものとした。

※注意事項及び住民対応は一巡目調査と同様

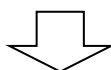
調査期間：平成 28 年 4 月 18 日～平成 28 年 6 月 10 日

一巡目調査で空家候補とした建築物を空家の判定項目に基づき調査を行い、劣化等の状況の判定については、劣化状況の判定基準を参考に項目ごとに判定をした。また、その他の主用途、主構造、階数、建物用途についても現地で確認を行った。

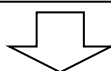
また、二巡目調査では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行った。なお、撮影時は近隣住民及び個人が撮影されないよう留意した。

①タブレット端末に示されている建築物の場所に行き、空家（居住の有無）の判定を行い、タブレット端末に入力する。

- ・居住なしの場合 → ②へ進む
- ・居住ありの場合 → 調査終了

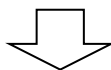


②劣化等の状況、主用途、主構造、階数について確認を行い、タブレット端末に入力する。



③対象建築物の写真撮影を行う。

- ・建築物の外観全景写真を撮影する。
- ・できるかぎり外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるよう撮影する。



④調査を終了し、タブレット端末で次の対象建築物を確認し、その場所へ移動する。
以下、①～④の繰り返し。

■二巡目調査の進め方

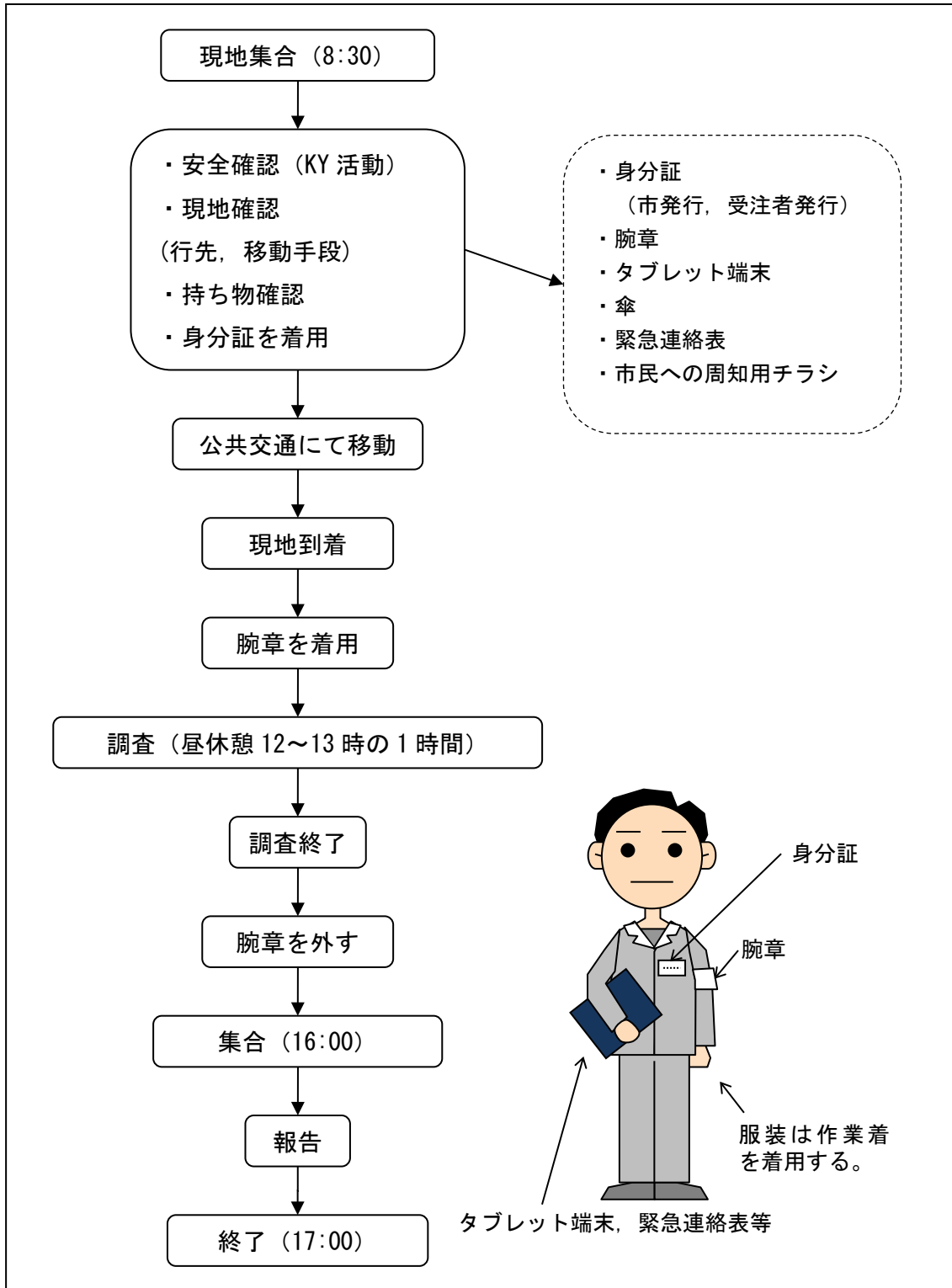
■空家の判定項目

判定項目	選択肢 1	選択肢 2	選択肢 3	選択肢 4	備考
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされていたり、テープが張られたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
雨戸	全部閉まっている	一部閉まっている	開いている		
郵便受け	郵便が溜まっている	塞がれている	郵便が溜まっていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし		庭等がない場合などは「草等なし」とする
侵入防止の措置	有	無			

■建築物基本属性項目

建物用途	構造	階数
独立	木造	1階
集合住宅	非木造	2階
住商併用建築物		3階
店舗(商業・業務)		4階以上
事務所建築物		
専用工場		
住居併用工場		
倉庫		
付属屋		
その他		

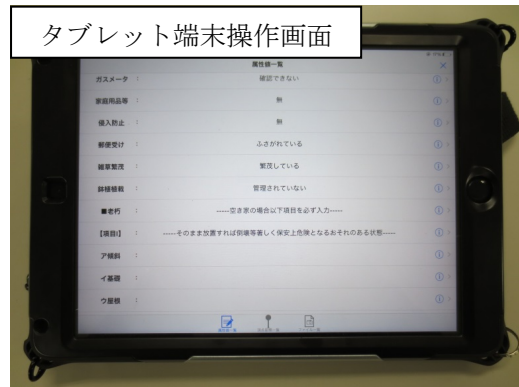
※建物用途の「その他」の場合は具体的な用途を入力する。



■二巡目調査フロー



■二巡目調査状況写真（例）



■二巡目調査の持ち物（例）

2. 3 空家実態調査票の作成

現地調査より、空家と判定した建築物については、現地調査結果を以下のような調査票として整理した。

空家実態調査調査票					
ID				調査日	
建物老朽度	A	空家判定	空家	所在地	
特定空家候補の状態	I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				
	II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態				
	III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態				
	IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態				
主用途		主構造		階数	
◆空家の判定項目					
表札		電気メーター		郵便受け	
管理者看板		ガスメーター		雑草の繁茂	
洗濯物		雨戸		侵入防止の措置	
写真 1			写真 2		
◆空家老朽度判定項目					
I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態					
(ア) 建築物の傾斜(全体)					
(イ) 基礎の状況					
(ウ) 屋根の状況					
(エ) 外壁の状況					
(オ) 工作物等の状況					
(カ) 門・塀の状況	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)				
(キ) 擁壁の状況	擁壁のひびが著しいもの				
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態					
(ク) ごみ等の放置の状況	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの				
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態					
(ケ) 周辺景観と不調和な状況	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのみ)、投棄されているもの				
IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態					
(コ) 立木が原因による放置状況	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの				
(カ) 動物が原因による放置状況	空き家に住みつけた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの				
(シ) 建築物等の不適切な管理状況	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの				
(ス) その他	その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの				
備考					

■空家実態調査票 (表)

写真3	写真4
写真5	写真6
写真7	写真8
写真9	写真10

■空家実態調査票（裏）

2. 4 所有者の調査

二巡目調査結果により空家と判定した建築物について、家屋図，地番図を照合することによって当該建築物の立地する地名地番を推定し，空家法に規定する調査権に基づき，固定資産課税データ等により所有者の特定を行った。

2. 5 アンケート調査

2. 5. 1 アンケート概要

所有者が特定できた空家等の所有者へ，二巡目調査後アンケート調査を実施した。

本アンケート調査は，利活用可能な空家の有効活用を促進していくために，所有者へ現状の維持・管理や困っていること，さらには今後の予定，利活用への意向等について，郵送によるアンケート調査を行った。

2. 5. 2 アンケート調査期間

アンケート調査期間は以下のとおりである。

アンケート調査期間：平成 28 年 6 月 29 日～平成 28 年 7 月 25 日

次頁にアンケートの内容を示す。

※「空家」という表記は一般的ではないので，アンケートでは，空家法や本調査の名称を除き，「空き家」の表記を用いている。

〒183-0057

東京都府中市晴見町2-24-1

国際 太郎 様

平成28年7月

鈴鹿市長 末松 則子

鈴鹿市空家等実態調査におけるアンケートご協力をお願い

日頃より、市政にご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

近年、適切な管理がなされていない空き家が問題となっており、現在、本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市域の空き家の状況を把握することを目的として「鈴鹿市空家等実態調査」を実施しています。

あなた様が所有しておられる下記所在地（地番）内に建てられている建築物を、外観調査した結果、空き家の可能性が高いと判断いたしましたので、アンケート調査票を送付させていただきました。

所有者様の管理状況や活用等のお考えの傾向を把握することは、対応策を検討するうえで、欠くことのできない貴重な資料になると考えておりますので、あなた様のご協力を賜りたく、お願い申し上げます。

所在地（地番）： 鈴鹿市 〇〇 〇〇丁目 〇-〇

※ 本調査により知り得た個人情報公表したり、不当な目的に利用することはありませんので、ご安心いただき、ありのままをご回答ください。

※ 所有者様ご本人に代わり、ご家族等がご記入いただいで結構です。

※ 今後とも、適正な管理、継承等にご協力いただきますようお願いいたします。

空き家の利活用等をお考えの場合は、空き家バンク等に関するバンク担当（住宅政策課）からご案内いたしますので、アンケート最後の問16にご連絡先をご記入ください。

※ 外観調査による判定のため、空き家ではない場合もあると思われませんが、その場合も、お手数ですが、アンケートの「問1、問2、問3」にご回答ください。

また、あなた様が所有者でない場合は、問16にその旨や新しい所有者のご連絡先をご記入いただき、お送りいただくか、下記担当までご連絡いただくと幸いです。

- 1 ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、
平成28年 7月25日（月）までにご投函ください（切手は不要です）。
- 2 この調査についてのお問い合わせは以下の担当までお願いいたします。
鈴鹿市 都市整備部 建築指導課（担当：●●、●●）
電話 059-382-9048 ファクス 059-384-3938

I 建築物の所有者について

問1. 建築物の所有者の方の年齢はおいくつですか。(平成28年〇月〇日現在)(〇は1つ)

- | | | |
|-----------|-----------|----------|
| 1. 29歳以下 | 4. 50~59歳 | 8. 80歳以上 |
| 2. 30~39歳 | 5. 60~69歳 | |
| 3. 40~49歳 | 7. 70~79歳 | |

問2. 建築物の所有者の方の世帯類型について記入してください。(〇は1つ)

- | | |
|------------|-------------------|
| 1. 単身世帯 | 4. 親子、孫の3世代にわたる世帯 |
| 2. 夫婦のみの世帯 | 5. その他() |
| 3. 親と子供の世帯 | |

II 建築物の利用状況について

問3. 現在、建築物を使用していますか。(〇は1つ)

1. 使用している
2. 使用していない

問3-1. どのように使用していますか。(〇は1つ)

1. 自宅として使用している → 問3-2へ
2. 通勤のために平日のみ使用している → 問3-2へ
3. 週末や休暇時に使用している → 問3-2へ
4. 物置・倉庫として使用している → 問3-2へ
5. 仕事場・作業場・店として使用している → 問3-2へ
6. 賃貸(入居あり)
7. 賃貸(1年未満入居なし) → 問4へ
8. 賃貸(1年以上入居なし) → 問4へ
9. その他()

問3-2. 建築物の利用頻度はどのくらいですか。(〇は1つ)

1. 週に1回以上(常時を含む)
2. 月に1回以上
3. 1年に数回
4. 1年以上利用しないことがある(数年に1回など) → 問4へ
5. その他()

問3-3. 「使用していない」とはどのような状況ですか。

(〇は1つ)

1. 空き家である → 問4へ
2. 売却・譲渡済み
3. 解体済み

これ以降の設問は、問3-1で「7. 賃貸(1年未満入居なし)」「8. 賃貸(1年以上入居なし)」、問3-2で「4. 1年以上利用しないことがある(数年に1回など)」、問3-3で「1. 空き家である」に〇をつけた方(網がけ)のみお答え下さい。

それ以外の方はアンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

Ⅲ 空き家の建築時期等について

問4. 空き家が建築された時期はいつですか。(○は1つ)

- | | | |
|----------------|----------------|---------------|
| 1. 昭和20年以前 | 4. 昭和41年～昭和50年 | 8. 平成8年～平成17年 |
| 2. 昭和21年～昭和30年 | 5. 昭和51年～昭和60年 | 9. 平成18年以降 |
| 3. 昭和31年～昭和40年 | 6. 昭和61年～平成7年 | 10. 不明 |

問5. 空き家になってどのくらいですか。枠内に年数を記入してください。

年程度

問6. 空き家の構造は、何ですか。(○は1つ)

- | | |
|--------|-----------|
| 1. 木造 | 4. その他() |
| 2. 鉄骨造 | 5. 不明 |
| 3. 鉄筋造 | |

問7. 空き家はどんな状態ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 現状でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある
3. 建物の内部に破損等がある
4. 樹木等が繁茂している
5. 現状の把握をしていない
6. その他()

問7-1. どの程度破損していますか。(○は1つ)

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 改修が必要である | 2. 解体が必要である |
|-------------|-------------|

問8. 空き家になっている原因は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 建替えのため一時的に退去しているため
2. 増改築・修繕のため一時的に退去しているため
3. 別の住居へ転居したため
4. 高齢者施設等への入所・入院したため
5. 転勤等で長期不在のため
6. 賃貸入居者が見つからないため
7. 税制上の理由で解体を控えているため
8. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
9. 居住用に取得したが、未だ入居していないため
10. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため
11. 仏壇・家具等があるため
12. 普段は利用していないため(別荘・セカンドハウスとして利用)
13. その他()

問9. 空き家のどのようなことでお困りですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 賃貸入居者・購入者がいない
2. 遠方に住んでおり、空き家の状況が把握できない
3. 改修して使用したいが、改修費用が無い
4. 取り壊したいが、解体費用が無い
5. 仏壇・家具等の処理に困っている
6. 空き家に関する相談をどこにしたらよいかわからない
7. 特に困っていることはない
8. その他 ()

IV 空き家の維持管理について

問10. 空き家の維持管理をしていますか。

1. している
2. していない

問10-1. 主な管理者(日常的な維持管理をされている方)はどなたですか(○は1つ)

1. 所有者もしくはその家族
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人
5. 業者
6. その他 ()

問10-2. 「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか。(○は1つ)

1. 週1回以上
2. 2~3週間に1回程度
3. 月1回程度
4. 2~3ヶ月に1回程度
5. 半年に1回程度
6. 年1回程度
7. ほとんどしていない
8. その他 ()

問10-3. していない理由は何ですか。(○は1つ)

1. 費用の問題のため
2. 住まいが遠方のため
3. 身体的・年齢的な問題のため
4. 権利関係が複雑なため
5. 理由はない
6. その他 ()

問11. 空き家を改修する予定はありますか。(○は1つ)

1. 1年以内に建替えまたは改修する予定である
2. 2~3年以内に建替えまたは改修する予定である
3. 当面建替えまたは改修する予定はない
4. その他 ()

V 空き家の利活用について

問12. 今後空き家をどのように利用したいですか。(〇は1つ)

1. 賃貸する
2. 売却する
3. 自分または親族が利用する
4. セカンドハウスなどとして時々住むために維持する
5. 子や孫に任せる(相続する)
6. 住まずに維持管理をする
7. 建て替える
8. 解体する(更地、駐車場等利用)
9. 公共利用のために活用してほしい
10. 資産として保有していきたい(そのままにしておく)
11. 現状では未定
12. その他()

問 12-1. 賃貸入居者・購入者の募集をしていますか(〇は1つ)

1. 募集している
2. 募集の準備中(予定)である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他()

問13. 空き家を利活用するうえで市に期待する支援、対策について要望する項目はありますか(〇は3つまで)

1. 空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
2. 空き家について建築の専門家に相談できる窓口の開設
3. 空き家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
4. 空き家について法律の専門家に相談できる窓口の開設
5. 空き家解体費用の支援
6. 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
7. 空き家の借り上げ制度
8. 改修費用の支援

※上記以外に必要なと思う支援、対策があれば、問 16 にご記入ください。

問14. 現在、鈴鹿市では「空き家バンク(制度)」を実施していますが、その内容について知っていますか。(〇は1つ) (「空き家バンク(制度)」については、次ページをご参照ください。)

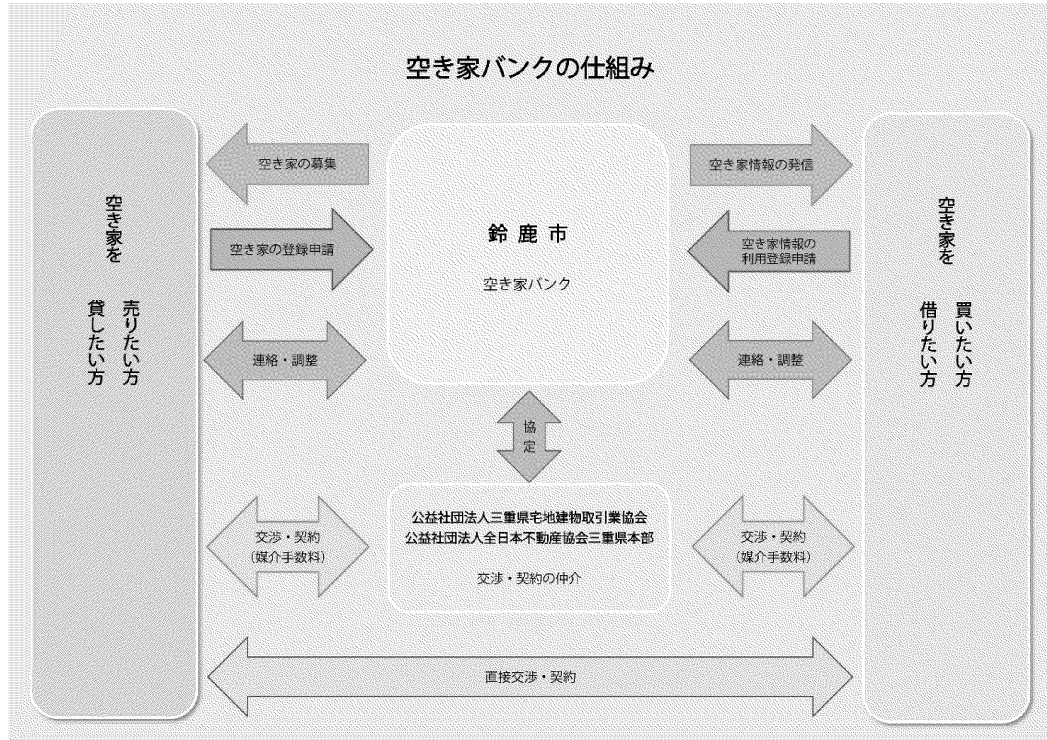
1. 知っている
2. 知らない

問15. 「空き家バンク」にお持ちの空き家を登録して利用したいとお考えですか。(〇は1つ)

1. 登録して利用したい
2. 登録はしない
3. その他()

「空き家バンク制度」とは

市内にある空き家の有効活用を目的として、空き家の売却や賃貸を希望する所有者などと、空き家の購入や賃借を希望する利用者の情報を市のホームページにおいて公開し、空き家の利活用を希望する方々へ提供するものです。(鈴鹿市ホームページより)



問16. 問13の設問以外に、必要だと思う支援・空き家対策やお困りのことなどがありましたら、ご記入ください。

アンケート調査にご回答いただきまして、誠にありがとうございました。

空き家バンクへの登録など、鈴鹿市の空き家対策の推進に、ご協力をお願いしたいので、さしつかえなければ、建築物所有者代表者様の住所、氏名、電話番号のご記入をお願いします。

住所

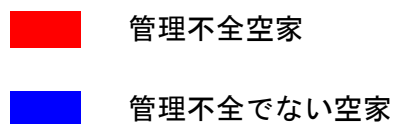
氏名

電話番号

2. 6 空家位置図の作成

二巡目調査及びアンケート調査において空家と判定された建築物については、GIS（地理情報システム）データとしてとりまとめた。

保安上危険の恐れや衛生上問題のある空家については、管理不全空家としてとりまとめ、これらのGISデータをもとに、空家位置図を作成した。



■空家位置図（例）

3 調査結果

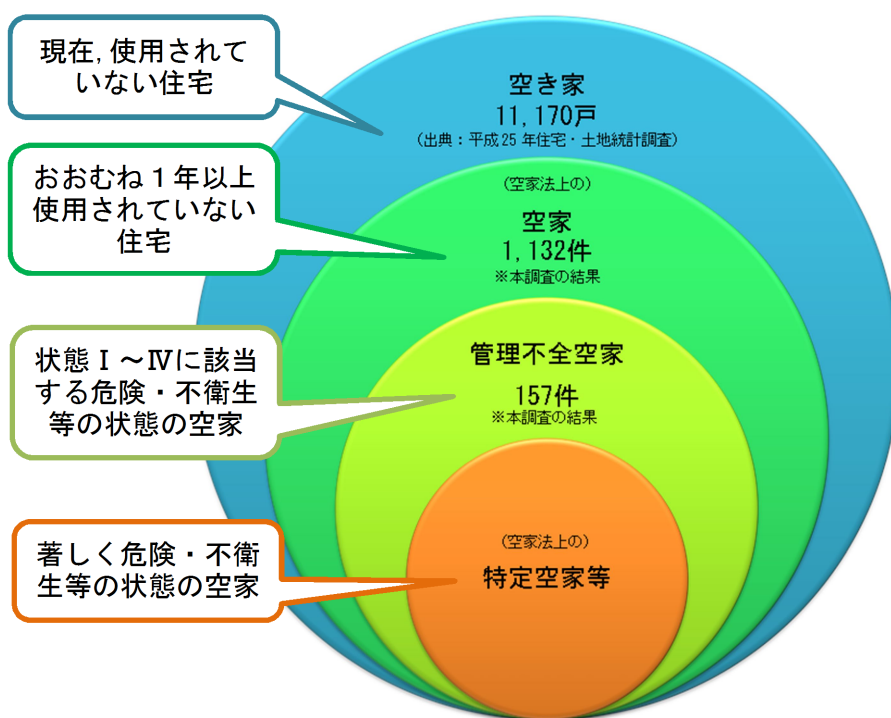
3. 1 空家の状況

3. 1. 1 空家総数

現地調査及びアンケート調査の結果、全体の件数 1,132 件のうち管理不全でない空家は 975 件 (86.1%)、管理不全空家は、157 件 (13.9%) という結果となった。

■ 空家総数及び割合

項目	空家数(件)	割合(%)
管理不全空家	157件	13.9%
管理不全でない空家	975件	86.1%
空家総数	1,132件	100.0%



※住宅・土地統計調査では、住宅の棟数ではなく、集合住宅の空き部屋も1としている。
このため、上図の単位は「戸」で表示する。

※本調査では空家法の定義に基づき、集合住宅の場合、すべての住居が空いている場合に空家としており、本調査に基づく空家の単位は「件」と表示する。

3. 1. 2 管理不全空家の状態分類

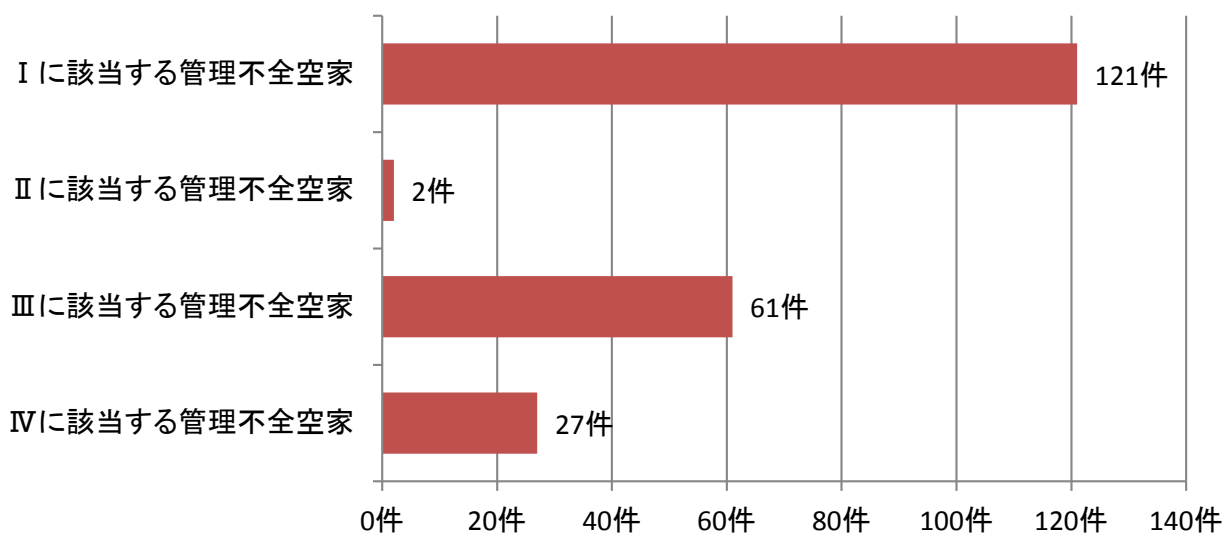
管理不全空家の状態分類については、(I) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態が 121 件と最も多く、次いで(III) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態が 61 件、(IV) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態が 27 件という結果となった。

また、状態分類 I の内訳をみると、老朽危険度では(オ) 工作物が 71 件と最も多く、次いで(エ) 外壁が 54 件、(ウ) 屋根が 44 件という結果となった。

その他、(カ) 門・塀 (キ) 擁壁の項目は 27 件という結果となった。

空家の状態分類

- I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



※ I ~ IVは重複して該当する場合があるため、合計は管理不全空家の数と合致しない。

■ 管理不全空家の状態 (重複含む)

■ 状態分類 I の内訳 (重複含む)

管理不全空家判定(件)						
老朽危険度判定						
ア傾斜	イ基礎	ウ屋根	エ外壁	オ工作物	カ門・塀	キ擁壁
18	0	44	54	71	27	0

※ア~キは、重複して該当する場合があるため、合計は管理不全空家の数と合致しない。

3. 1. 3 外構等の状況

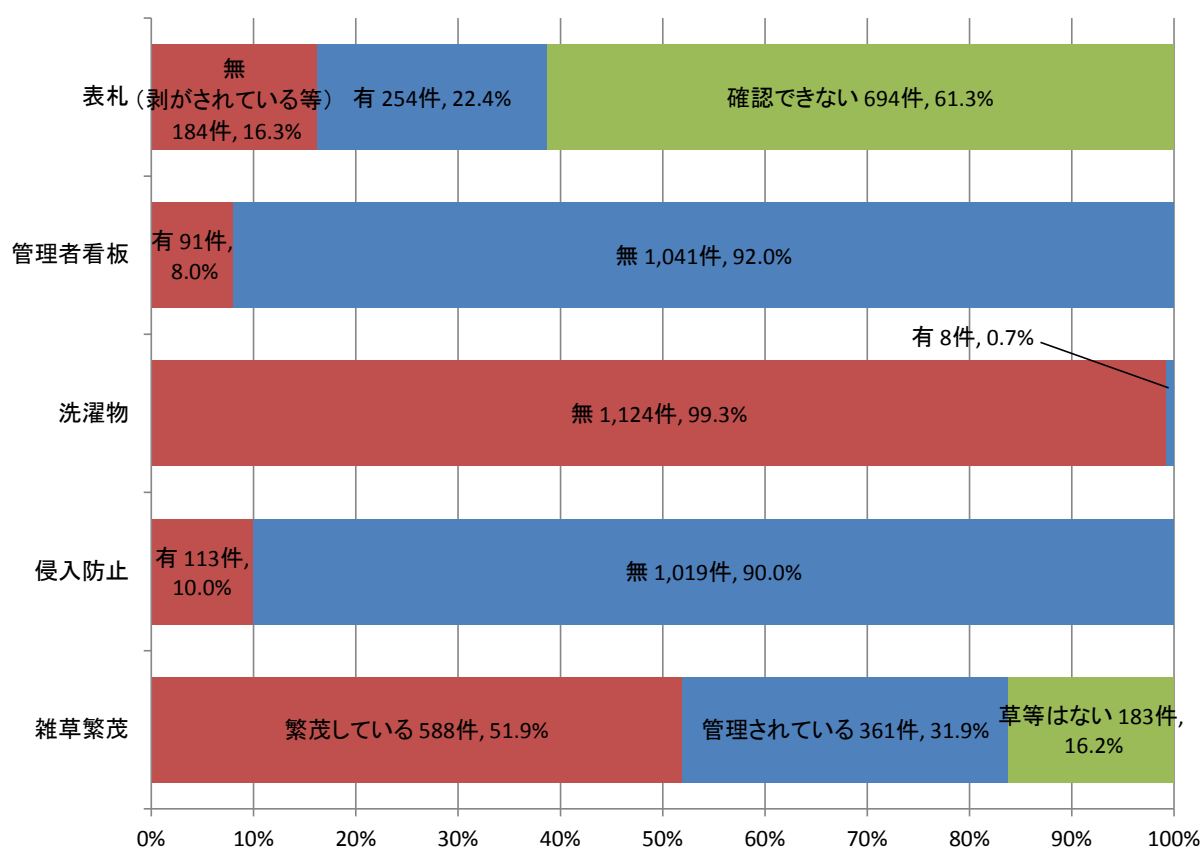
表札の有無については、表札有りが254件(22.4%)、無しが184件(16.3%)、確認できないが694件(61.3%)となった。

不動産会社等の管理者の看板が出されていた空家は91件(8.0%)で、全体の約1割となった。

洗濯物の有無では、有りが8件(0.7%)、無しが1,124件(99.3%)となった。

侵入防止の措置については、侵入防止有りが113件(10.0%)、無しが1,019件(90.0%)となった。

雑草繁茂については、繁茂しているが588件(51.9%)と全体の半数を占めている。



■ 外構等の状況

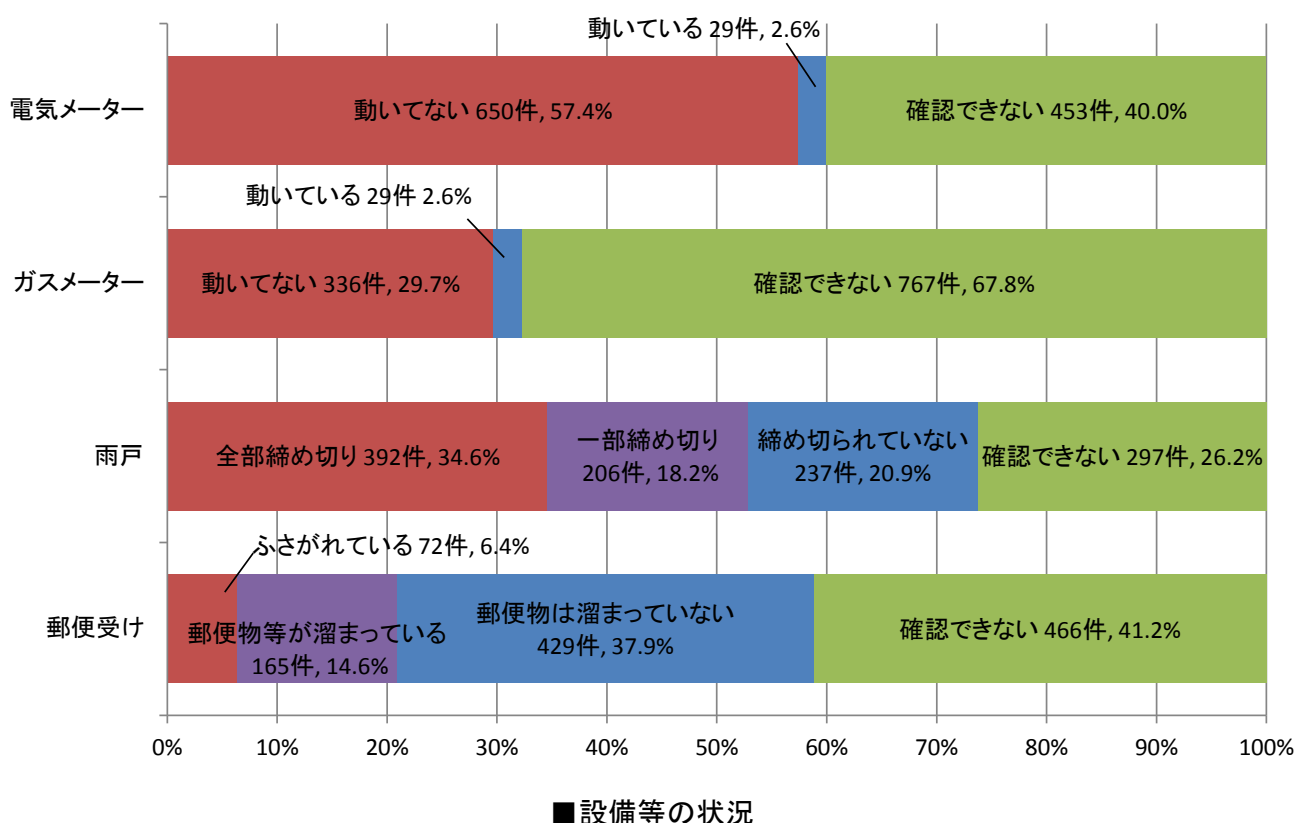
3. 1. 4 設備等の状況

電気メーターは、動いていないが 650 件 (57.4%) と最も多く、全体の半数を占めている。

ガスメーターは、確認できないが 767 件 (67.8%) と最も多く、動いていないが 336 件 (29.7%) となった。

雨戸は、全部締め切りが 392 件 (34.6%)、一部締め切りが 206 件 (18.2%) となっており、半数の空家で雨戸の締め切りがされている。

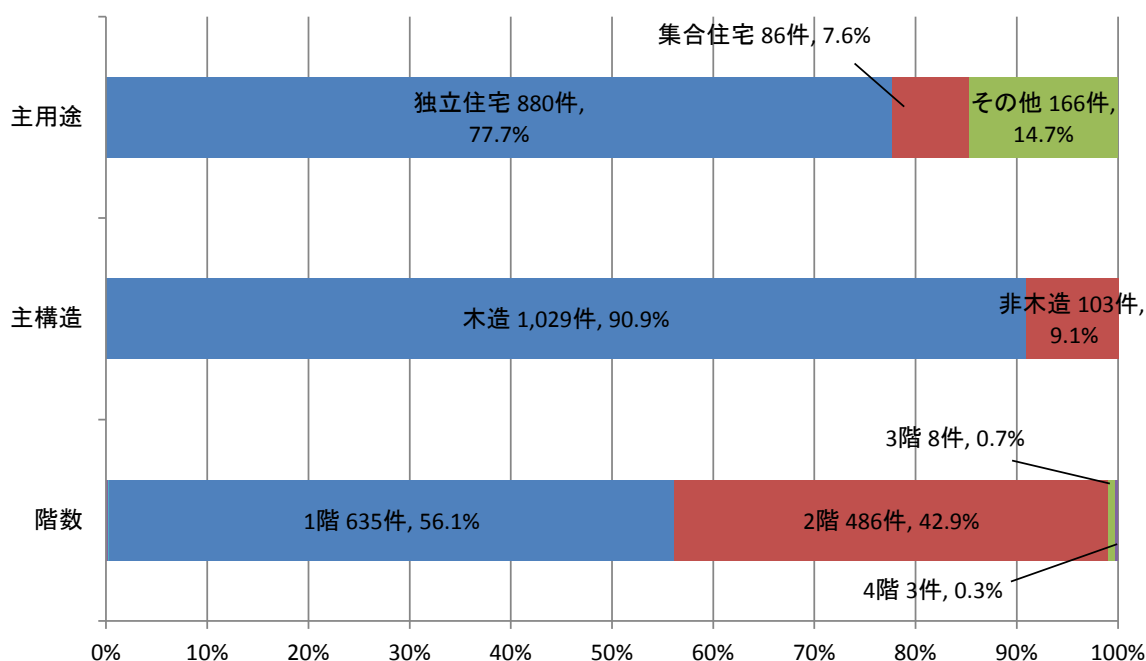
郵便受けについては、郵便受けがふさがれている空家は 72 件 (6.4%)、郵便受けに郵便物が溜まっている空家は 165 件 (14.6%) となった。



3. 1. 5 主用途・構造の状況

主用途については、独立住宅が 880 件 (77.7%)、集合住宅が 86 件 (7.6%) となった。2 9 主構造については、木造が 1,029 件 (90.9%) と空家全体の大半を占める結果となった。

階数については、1 階が 635 件 (56.1%)、2 階が 486 件 (42.9%) となっており、1 階 2 階の低層住宅が空家全体の大半を占める結果となった。



※長屋、共同住宅は集合住宅に含む

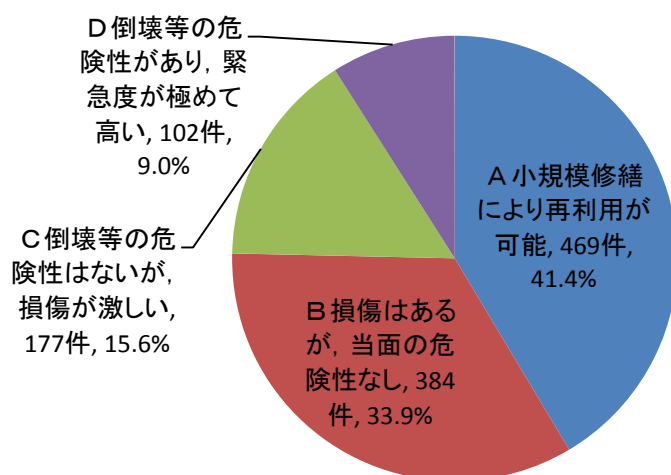
■主用途・構造の状況

3. 2 空家の老朽危険度の状況

3. 2. 1 老朽危険度による分類

老朽危険度による分類では、利活用の候補となる「A小規模修繕により再利用が可能」が469件（41.4%）という結果となった。

一方、管理不全空家となる「D倒壊等の危険性があり、緊急度が極めて高い」は102件（9.0%）と全体の1割弱を占める結果となった。



■老朽危険度による分類

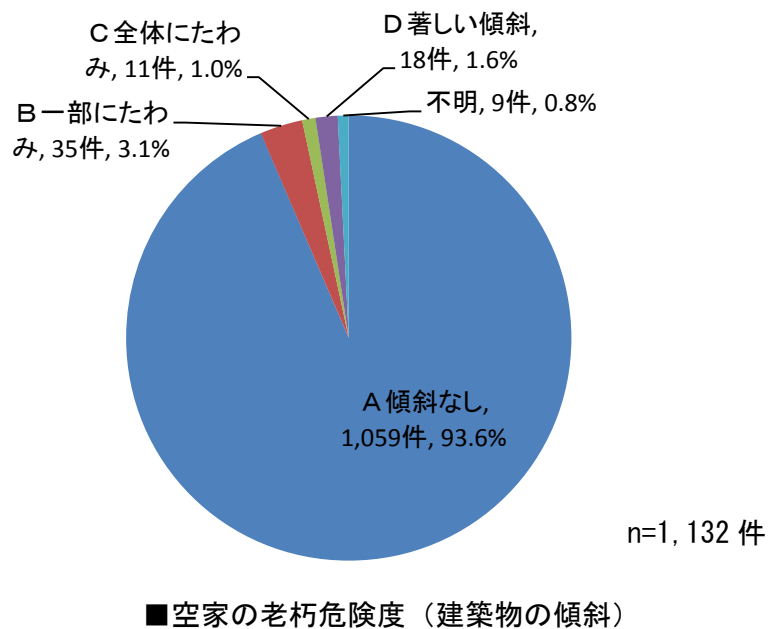
■老朽危険度分類の説明

判定	説明
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）

※老朽危険度は、分類Ⅰの（ア）～（オ）の中で最も危険性が高いものを採用している。

3. 2. 2 建築物の傾斜

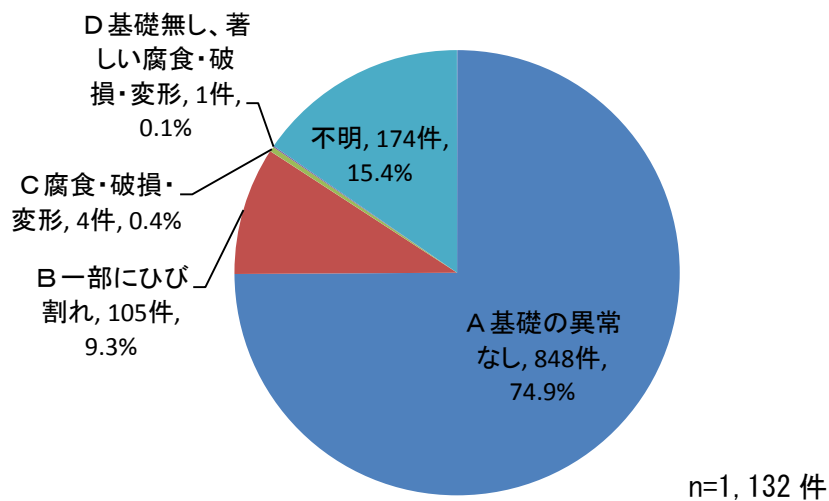
建築物の傾斜については、管理不全空家となるD判定「著しい傾斜」の空家が 18 件 (1.6%) となっており、C判定である「全体にたわみ」という空家は 11 件 (1.0%)、B判定である「一部にたわみ」という空家は 35 件 (3.1%) となった。



3. 2. 3 基礎の状況

基礎については、D判定となる「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」という空家は1件（0.1%）あり、C判定となる「腐食・破損・変形」という空家は4件（0.4%）、B判定となる「一部にひび割れ」という空家は105件（9.3%）となった。

また、敷地を高い塀や擁壁で囲んでいる建築物、雑草等の繁茂が著しく基礎が見えない建築物も多数あり、「不明」が174件（15.4%）となった。

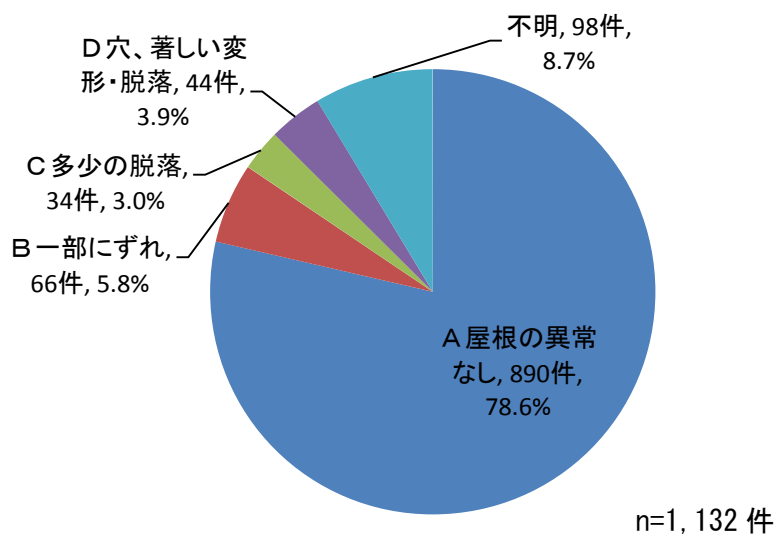


■空家の老朽危険度（基礎）

3. 2. 4 屋根の状況

屋根については、D判定となる「穴、著しい変形・脱落」という空家は44件（3.9%）となった。

C判定となる「多少の脱落」という空家は34件（3.0%）、B判定となる「一部にずれ」という空家は66件（5.8%）となり、何らかの異常が見られる空家は1割程度となった。

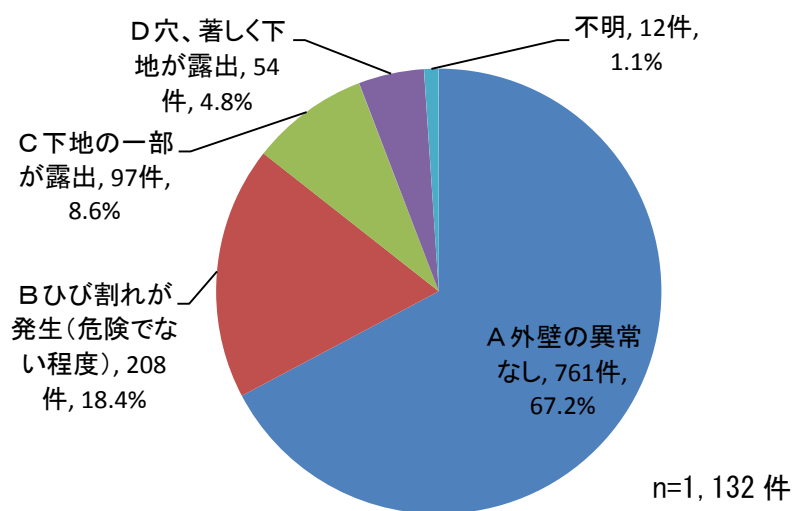


■空家の老朽危険度（屋根）

3. 2. 5 外壁の状況

外壁については、D判定となる「穴、著しく下地が露出」という空家が54件(4.8%)となった。

C判定となる「下地の一部が露出」という空家は97件(8.6%)、B判定となる「ひび割れが発生(危険でない程度)」という空家は208件(18.4%)となっており、空家の3割に何らかの異常がみられる結果となった。



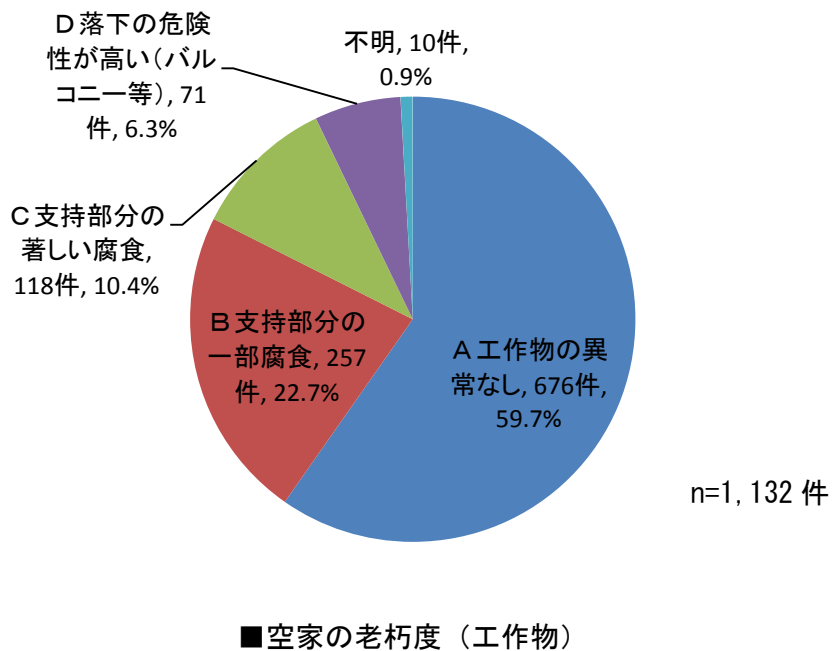
■空家の老朽危険度(外壁)

3. 2. 6 工作物の状況

工作物については、D判定となる「落下の危険性が高い（バルコニー等）」という空家は71件（6.3%）となった。

C判定となる「支持部分の著しい腐食」という空家は118件（10.4%）、B判定である「支持部分の一部腐食」という空家は257件（22.7%）となった。

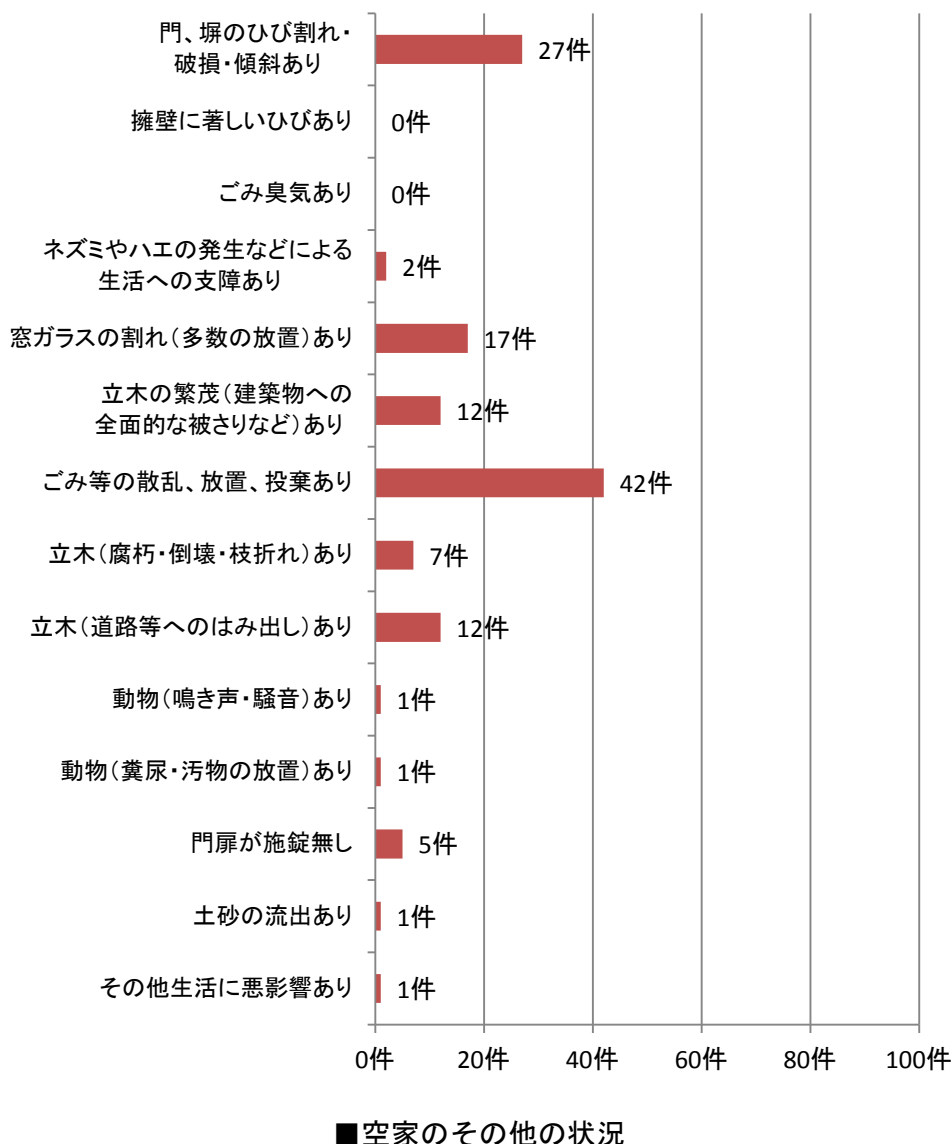
工作物の状況は、屋根、外壁等の異常よりも多く、空家の4割弱に何らかの異常がみられる結果となった。



3. 2. 7 その他の状況

空家のその他の状況として、門・塀、擁壁、ごみや害虫獣、立木、窓ガラス、侵入可能な状況等について調査を行い、管理不全空家となるような状況の空家は、「ごみ等の散乱、放置、投棄あり」が42件と最も多い結果となった。

その他、門、塀のひび割れ、門扉の施錠無し、窓ガラスの割れ等、多数の異常が見受けられたが、「ごみの臭気あり」「擁壁に著しいひびあり」という判定の建築物は0件という結果となった。



3. 3 地区別の空家の状況

3. 3. 1 地区別の空家総数及び空家率

地区別にみた空家総数は、「白子」が総計 196 件と最も多く、次いで「玉垣」が 114 件、「神戸」が 111 件という結果となった。

また、空家総数のうち管理不全空家と判定された空家数は、「一ノ宮」が 15 件と最も多く、次いで「牧田」「白子」「栄」が 13 件、「玉垣」が 11 件という結果となった。

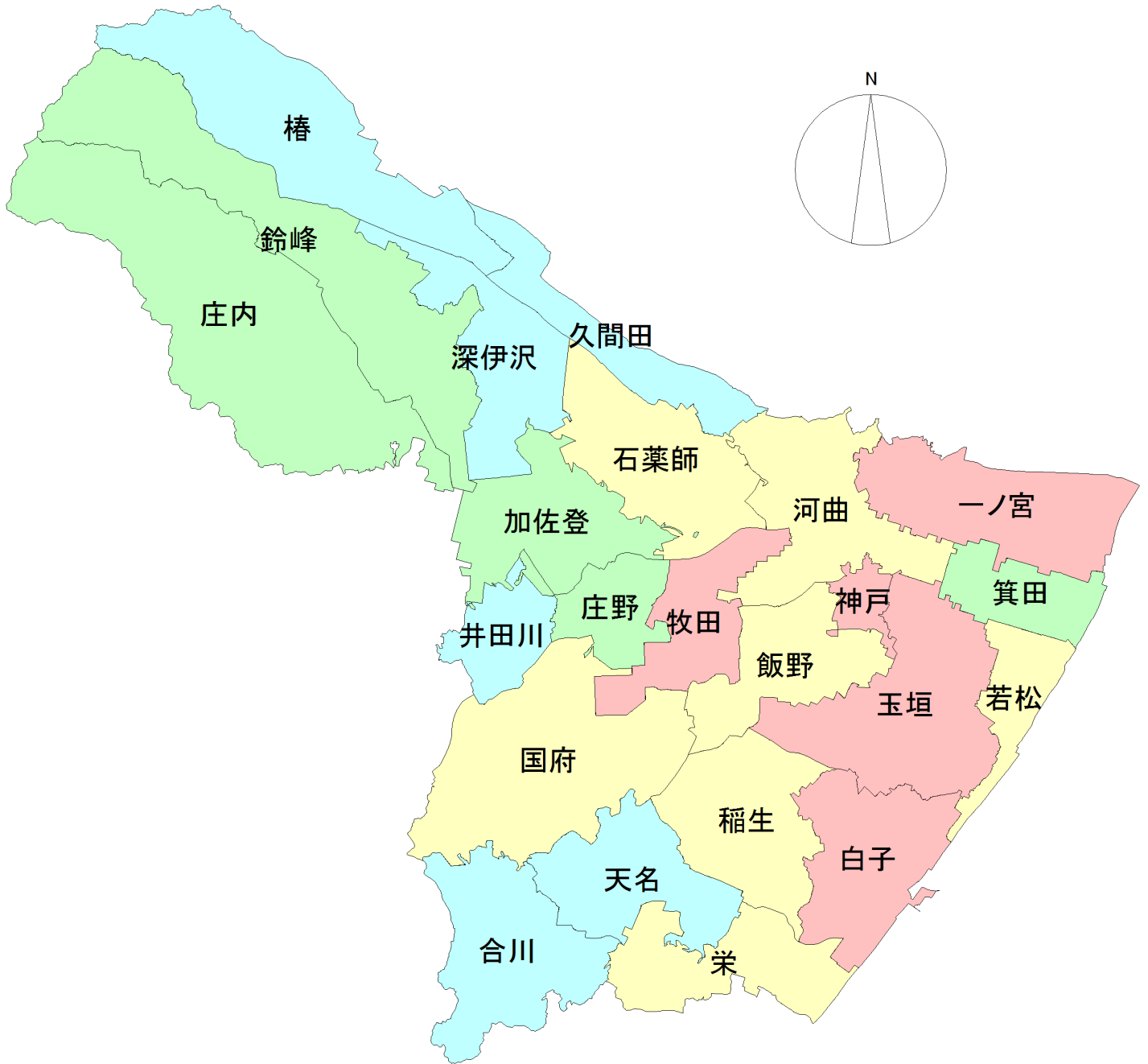
空家総数と管理不全空家数では、鈴鹿市全体で見ると南東側に多く分布している傾向となった。

一方、空家率（＝空家総数のうち独立住宅/（戸建住宅の世帯数（平成 22 年国勢調査）+空家総数のうち独立住宅））では、「神戸」が 5.4%と最も高く、次いで「庄内」が 3.4%、「合川」が 3.1%という結果となった。

■地区別の空家の分布状況

地区	①	②	③	④	⑤	⑥
	管理不全でない 空家 (件)	管理不全空家 (件)	空家総数 (件)	空家総数のう ち独立住宅 (件)	戸建住宅の 世帯数 (件)	空家率 ④/(④+⑤)
国府	49	5	54	37	3,159	1.2%
庄野	26	3	29	19	1,263	1.5%
加佐登	16	7	23	18	1,644	1.1%
牧田	83	13	96	63	2,768	2.2%
石薬師	37	10	47	36	1,998	1.8%
白子	183	13	196	161	7,637	2.1%
稲生	52	7	59	50	2,760	1.8%
飯野	41	2	43	31	2,604	1.2%
河曲	36	8	44	30	2,443	1.2%
一ノ宮	82	15	97	72	3,881	1.8%
箕田	22	5	27	23	1,430	1.6%
玉垣	103	11	114	92	6,324	1.4%
若松	40	9	49	44	2,212	2.0%
神戸	102	9	111	76	1,319	5.4%
栄	30	13	43	35	3,555	1.0%
天名	0	2	2	1	488	0.2%
合川	10	8	18	17	536	3.1%
井田川	12	2	14	13	595	2.1%
久間田	8	3	11	11	649	1.7%
椿	4	0	4	4	472	0.8%
深伊沢	1	3	4	2	594	0.3%
鈴峰	16	6	22	21	984	2.1%
庄内	22	3	25	24	682	3.4%
総計	975	157	1,132	880	49,997	1.7%

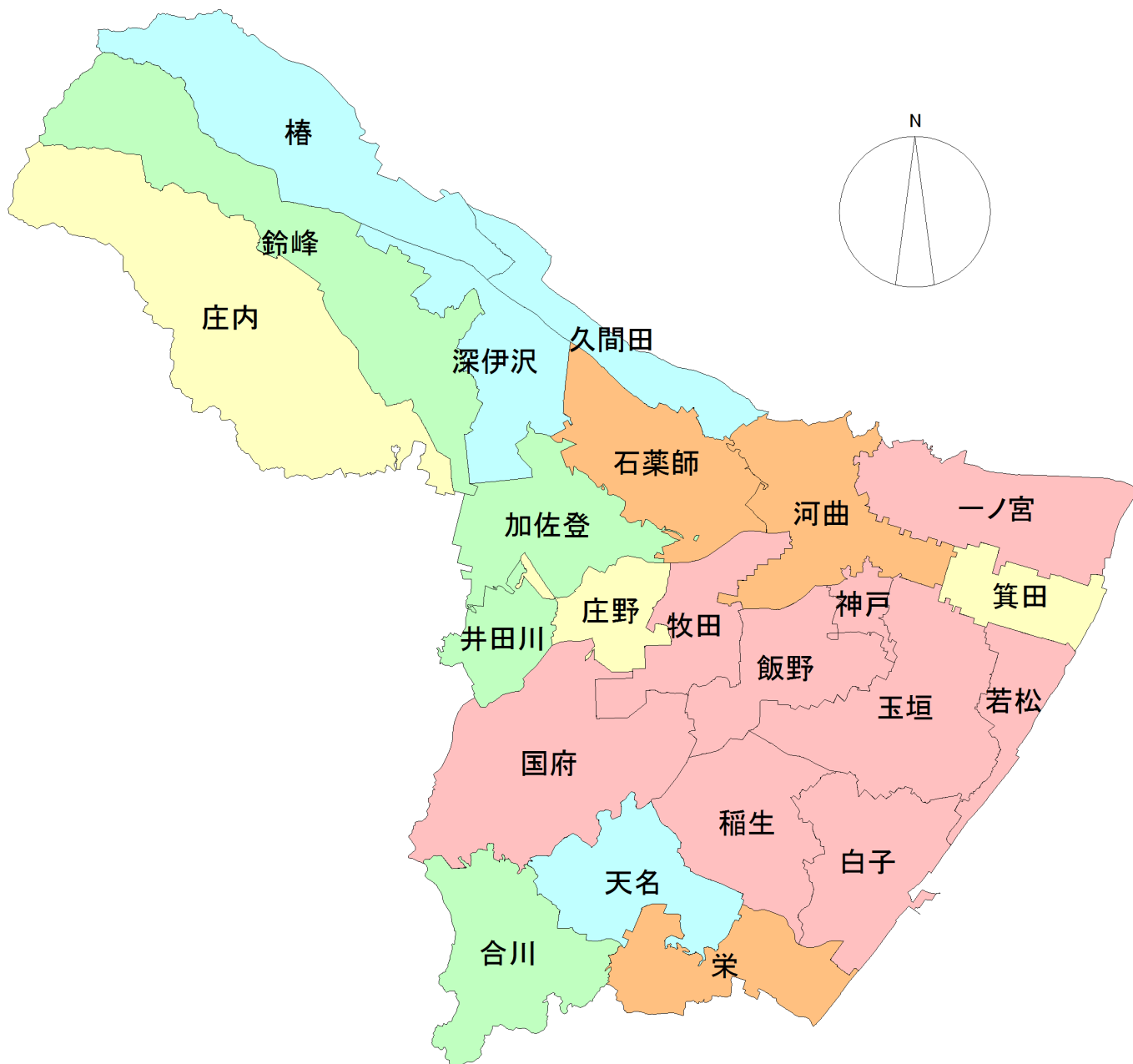
出典：平成22年国勢調査（戸建住宅の世帯数）



地区別の空家総数

- 20件未満
- 20～40件未満
- 40～60件未満
- 60～80件未満
- 80件以上

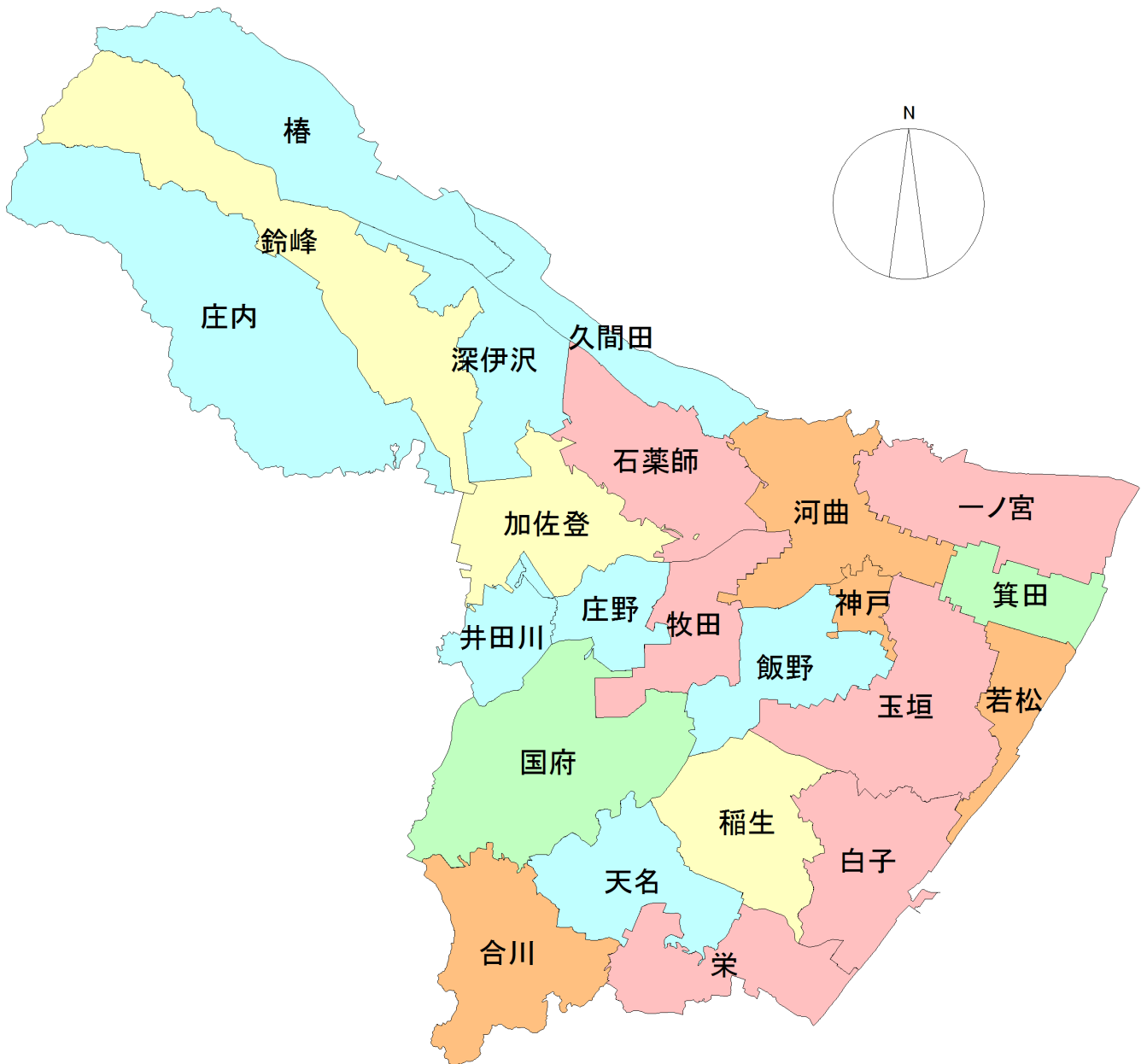
■地区別空家総数の状況



地区別の管理不全でない空家数

- 10件未満
- 10～20件未満
- 20～30件未満
- 30～40件未満
- 40以上

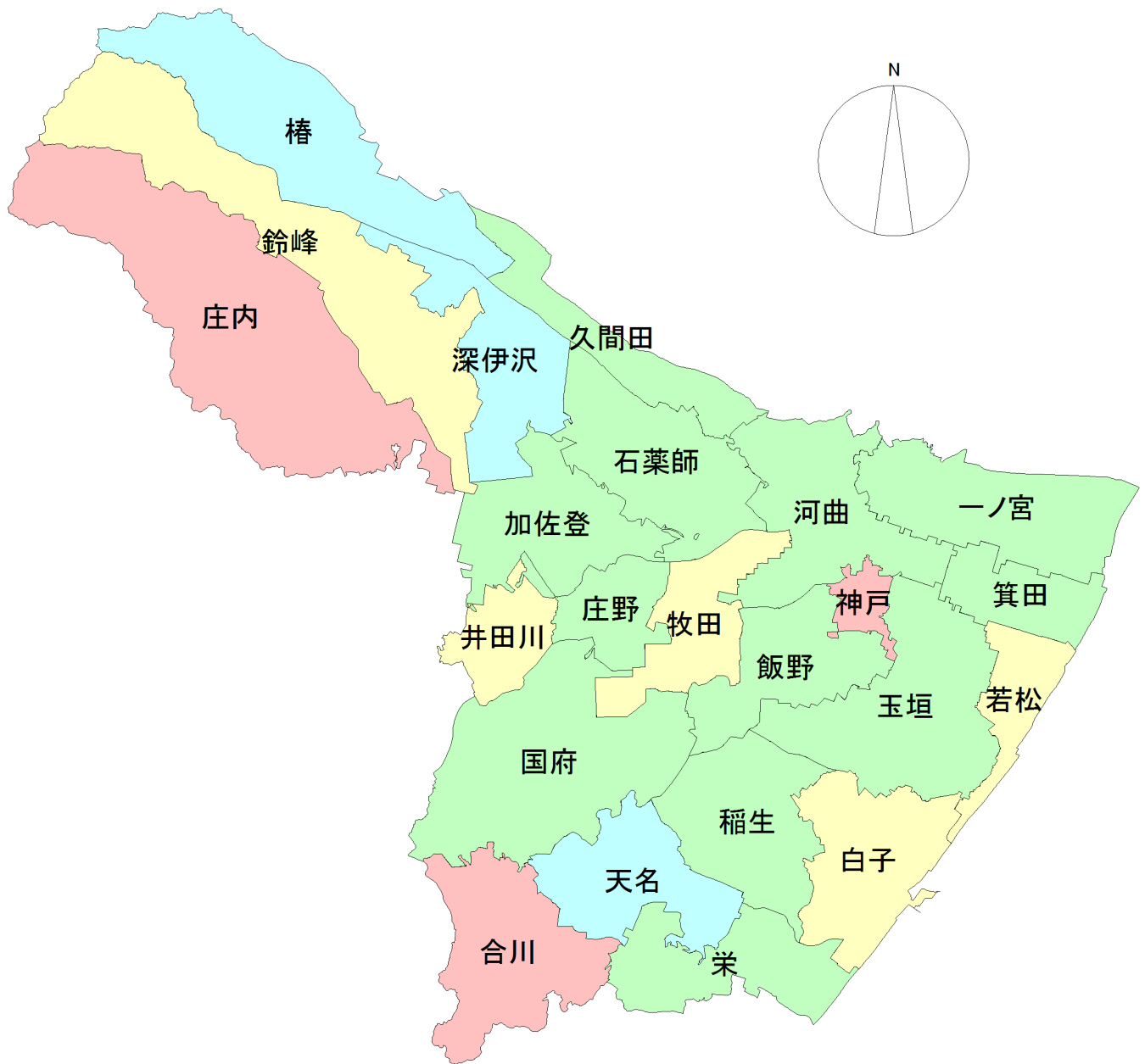
■地区別の管理不全でない空家の状況



地区別の管理不全空家数

- 4件未満
- 4～6件未満
- 6～8件未満
- 8～10件未満
- 10件以上

■地区別管理不全空家の状況



地区別の空家率

- 1%未満
- 1～2%未満
- 2～3%未満
- 3%以上

■地区別の空家率の状況

3. 3. 2 地区別の管理不全空家の状態分類

管理不全空家の状態分類のうち、最も多い判定は「Ⅰそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」で 121 件であり、地区別にみると「玉垣」「栄」が 10 件と最も多く、次いで「白子」「一ノ宮」が 9 件、「牧田」「合川」が 8 件という結果となった。

次いで、「Ⅲ適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」が 61 件であり、地区別では「栄」が 7 件と最も多く、次いで「一ノ宮」「合川」が 6 件、「石薬師」「鈴峰」が 5 件という結果となった。

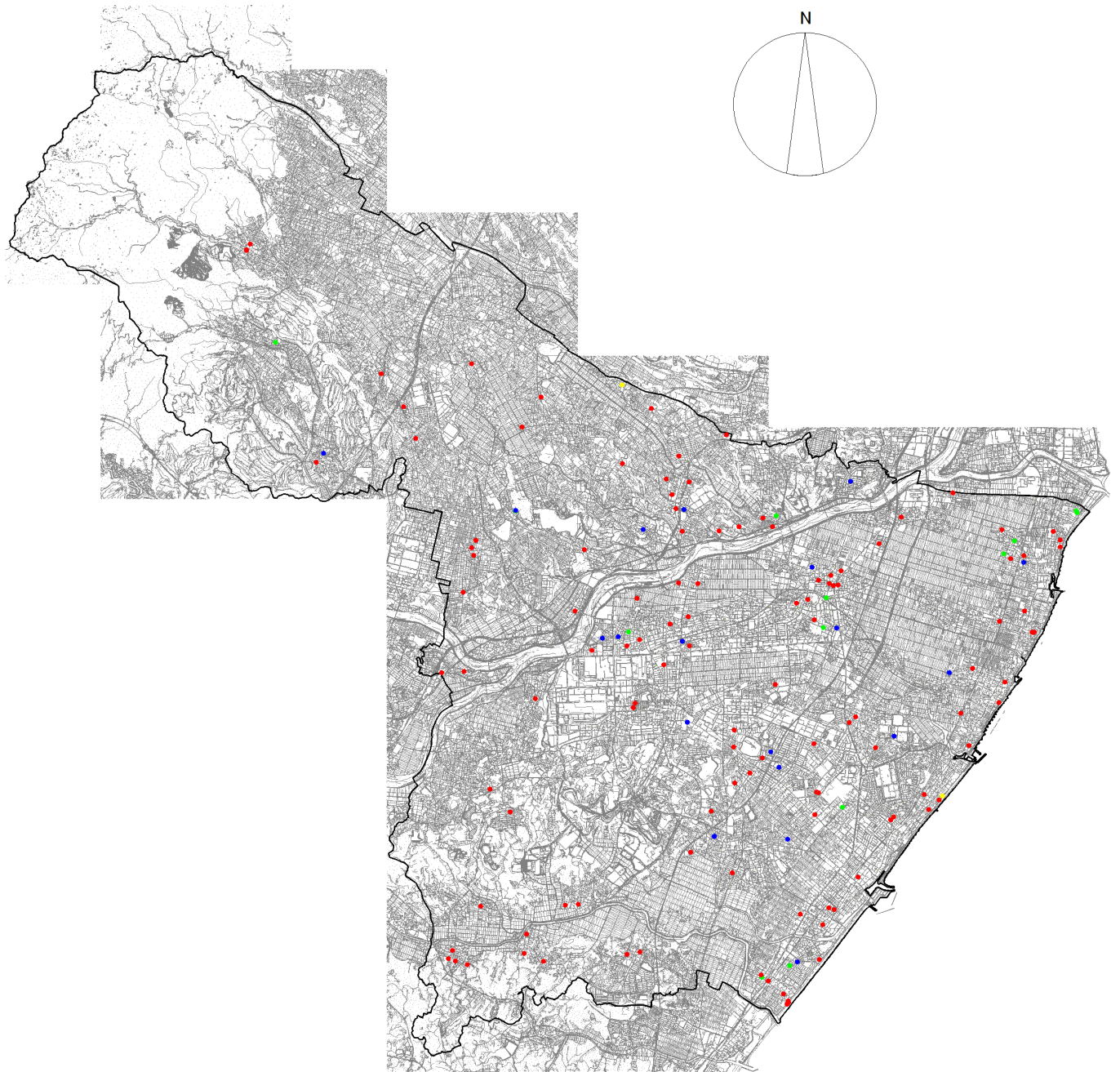
空家の状態分類

- Ⅰ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- Ⅲ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- Ⅳ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

■地区別の管理不全空家の状態分類（Ⅰ～Ⅳ重複含む）

地区	状態分類				管理不全空家 (件)	管理不全でない 空家 (件)	空家総数 (件)
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ			
国府	5	0	1	0	5	49	54
庄野	3	0	1	0	3	26	29
加佐登	5	0	2	1	7	16	23
牧田	8	0	4	1	13	83	96
石薬師	7	0	5	2	10	37	47
白子	9	0	3	1	13	183	196
稲生	5	0	4	0	7	52	59
飯野	1	0	2	0	2	41	43
河曲	7	0	3	2	8	36	44
一ノ宮	9	0	6	5	15	82	97
箕田	5	0	0	0	5	22	27
玉垣	10	0	3	1	11	103	114
若松	7	1	2	1	9	40	49
神戸	6	0	1	3	9	102	111
栄	10	0	7	3	13	30	43
天名	2	0	0	0	2	0	2
合川	8	0	6	2	8	10	18
井田川	2	0	0	1	2	12	14
久間田	3	1	2	1	3	8	11
椿	0	0	0	0	0	4	4
深伊沢	2	0	2	0	3	1	4
鈴峰	6	0	5	2	6	16	22
庄内	1	0	2	1	3	22	25
総計	121	2	61	27	157	975	1,132

※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合があるため合計は、管理不全空家の数と合致しない



管理不全空家の状態分類

- I
- II
- III
- IV

※複数回答の場合は I > II > IV > III の順で優先して表示している。

■管理不全空家の状態分類分布図

3. 3. 3 地区別の老朽危険度判定

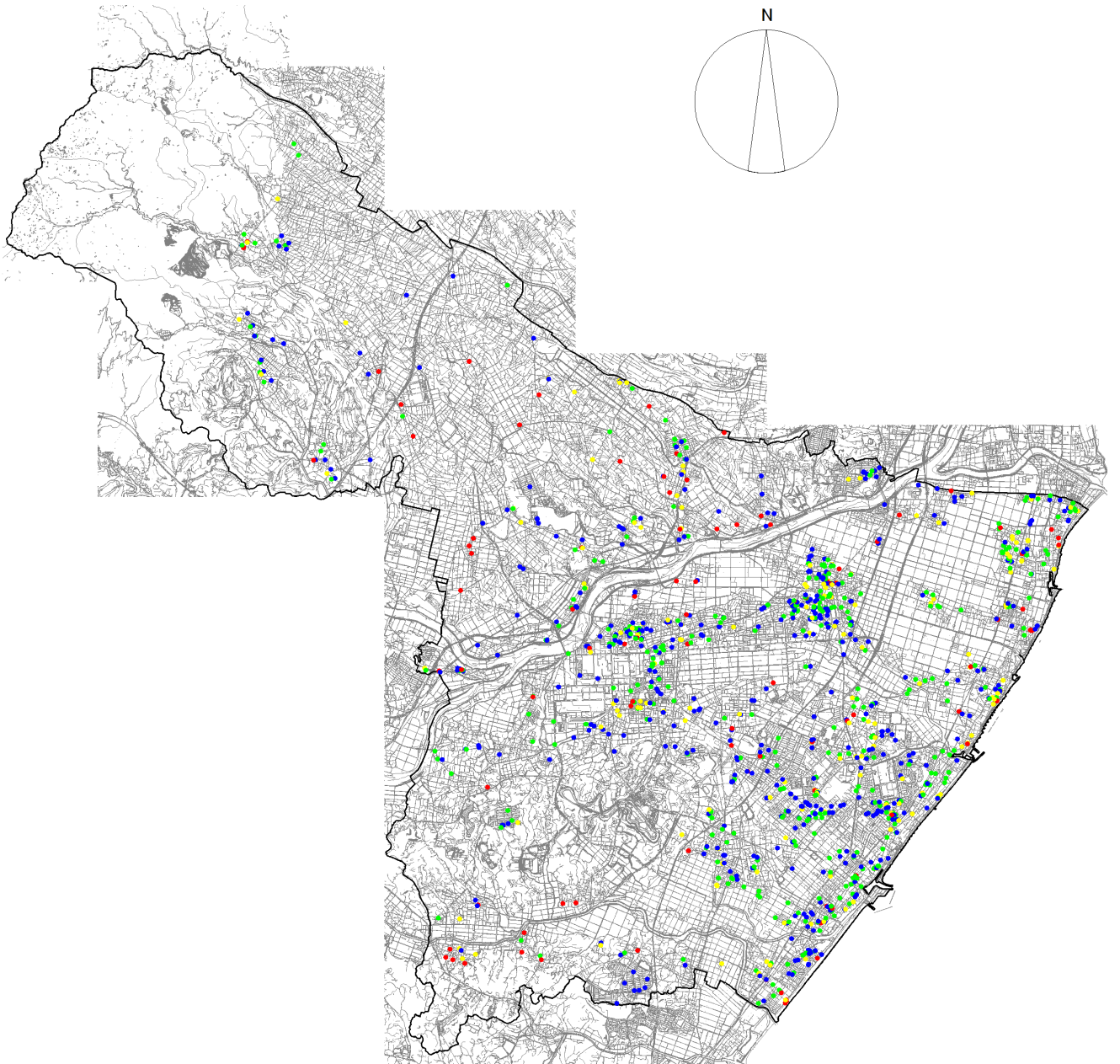
老朽危険度判定のうち、利活用候補である「A判定」とされた地区は、「白子」が90件と最も多く、次いで「神戸」が50件、「玉垣」が47件という結果となった。

一方、対策が必要とされる「D判定」では、「牧田」「白子」「一ノ宮」「栄」「合川」が8件と最も多く、次いで「石薬師」が7件、「玉垣」「鈴峰」が6件という結果となった。

また、管理不全空家となるD判定に該当したものは102件という結果となった。

■地区別の老朽危険度判定

地区	老朽危険度判定内訳(件)				空家総数 (件)
	A	B	C	D	
国府	22	19	9	4	54
庄野	15	9	3	2	29
加佐登	11	4	3	5	23
牧田	40	35	13	8	96
石薬師	15	16	9	7	47
白子	90	72	26	8	196
稲生	25	25	7	2	59
飯野	24	13	5	1	43
河曲	19	17	3	5	44
一ノ宮	34	32	23	8	97
箕田	7	11	4	5	27
玉垣	47	43	18	6	114
若松	15	15	15	4	49
神戸	50	38	18	5	111
栄	19	10	6	8	43
天名	0	0	0	2	2
合川	3	3	4	8	18
井田川	8	3	1	2	14
久間田	2	3	4	2	11
椿	1	2	1	0	4
深伊沢	1	0	0	3	4
鈴峰	8	6	2	6	22
庄内	13	8	3	1	25
総計	469	384	177	102	1,132



老朽危険度判定A～Dの分布図

- A
- B
- C
- D

■老朽危険度判定A～Dの分布図

3. 3. 4 地区別用途別の空家数

地区別用途別空家数のうち、「独立住宅」では空家総数と同様に「白子」が161件と最も多く、次いで「玉垣」が92件、「神戸」が76件という結果となった。

■地区別用途別空家数

地区	用途別内訳（件）			空家総数 （件）
	独立住宅	集合住宅	その他	
国府	37	3	14	54
庄野	19	6	4	29
加佐登	18	1	4	23
牧田	63	19	14	96
石薬師	36	1	10	47
白子	161	18	17	196
稲生	50	3	6	59
飯野	31	3	9	43
河曲	30	10	4	44
一ノ宮	72	16	9	97
箕田	23	0	4	27
玉垣	92	4	18	114
若松	44	0	5	49
神戸	76	2	33	111
栄	35	0	8	43
天名	1	0	1	2
合川	17	0	1	18
井田川	13	0	1	14
久間田	11	0	0	11
椿	4	0	0	4
深伊沢	2	0	2	4
鈴峰	21	0	1	22
庄内	24	0	1	25
総計	880	86	166	1,132
構成率	77.7%	7.6%	14.7%	100.0%

※集合住宅：共同住宅、長屋を含む

※その他：併用住宅、店舗、倉庫等

3. 3. 5 地区別所有者所在地別の空家数

地区別にみた所有者の所持在地では、「鈴鹿市内に所在地がある」で「白子」が118件と最も多く、次いで「神戸」が95件、「玉垣」が73件という結果となった。

また、維持管理が厳しいことが予想される「三重県外」では「白子」が48件と最も多く、次いで「玉垣」が15件、「一ノ宮」「若松」が10件という結果となった。

■地区別所有者所在地別空家数

地区	所有者所在地別（件）				空家総数（件）
	鈴鹿市内	三重県内	三重県外	不明	
国府	40 (74.1%)	4	7	3	54
庄野	23 (79.3%)	3	1	2	29
加佐登	13 (56.5%)	5	2	3	23
牧田	67 (69.8%)	7	9	13	96
石薬師	34 (72.3%)	7	5	1	47
白子	118 (60.2%)	13	48	17	196
稲生	41 (69.5%)	6	8	4	59
飯野	29 (67.4%)	1	8	5	43
河曲	28 (63.6%)	6	3	7	44
一ノ宮	54 (55.7%)	20	10	13	97
箕田	17 (63.0%)	4	3	3	27
玉垣	73 (64.0%)	18	15	8	114
若松	31 (63.3%)	6	10	2	49
神戸	95 (85.6%)	5	9	2	111
栄	21 (48.8%)	7	5	10	43
天名	0 (0.0%)	1	1	0	2
合川	11 (61.1%)	2	4	1	18
井田川	10 (71.4%)	3	0	1	14
久間田	10 (90.9%)	1	0	0	11
椿	3 (75.5%)	0	0	1	4
深伊沢	2 (50.0%)	0	0	2	4
鈴峰	11 (50.0%)	4	1	6	22
庄内	13 (52.0%)	4	6	2	25
総計	744 (65.7%)	127	155	106	1,132

3. 3. 6 地区別の空家分布状況

空家の分布状況をみると、鈴鹿市の中央から東側に空家の集積がみられる。特に、伊勢街道沿いに位置する神戸、玉垣、白子や、かつては海軍工廠、現在も多くの工場・事務所が立地する牧田などに多く集積している傾向がみられた。

一方、管理不全空家は、特定の地区や地域に集積しておらず、市内に点在している状況にある。

3. 3. 7 地区別の空家率と高齢化率等との関係

今後、高齢者の割合が増加していくなかで、高齢者のみで暮らす住宅の空家化が増加していくことが予想されます。そこで、地区別の高齢化率（平成22年 国勢調査）、単独世帯率、65歳以上単独世帯率、65歳以上のみ世帯率と空家率の関係をみると、空家率と65歳以上単独世帯率、65歳以上のみ世帯率の相関がみられた。

一方、高齢化率、単独世帯率と空家率の関係では本調査で相関はみられなかった。

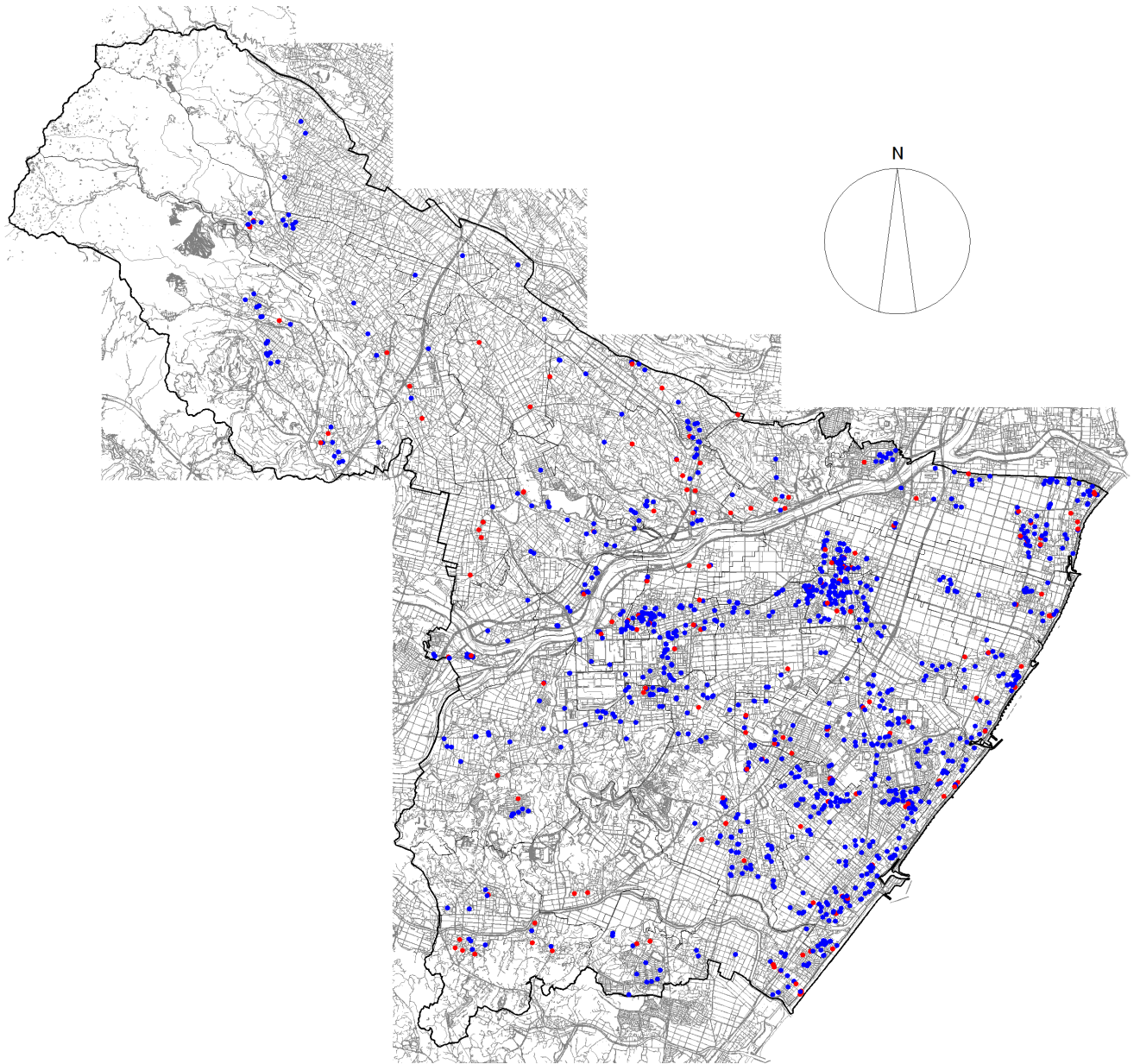
$$\text{※空家率} = \frac{\text{空家総数のうち独立住宅（本調査結果より）}}{\text{（戸建住宅の世帯数（平成22年 国勢調査より））} + \text{空家総数のうち独立住宅（本調査結果より）}} \times 100 (\%)$$

$$\text{※高齢化率} = \frac{\text{65歳以上世帯員のみ的一般世帯数（平成22年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成22年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

■地区別の独立住宅の空家と高齢化率との関係

地区名	空家率	高齢化率	単独世帯率	65歳以上単独世帯率	65歳以上のみ世帯率
国府	1.2%	18.7%	39.4%	4.8%	11.5%
庄野	1.5%	18.0%	31.3%	5.1%	13.4%
加佐登	1.1%	22.0%	13.2%	5.0%	14.5%
牧田	2.2%	16.9%	39.5%	5.7%	11.6%
石薬師	1.8%	22.3%	17.8%	6.1%	16.2%
白子	2.1%	20.3%	27.1%	7.4%	17.1%
稲生	1.8%	15.4%	29.6%	3.4%	10.1%
飯野	1.2%	14.0%	36.9%	4.3%	9.1%
河曲	1.2%	21.8%	25.6%	6.4%	15.9%
一ノ宮	1.8%	18.9%	21.9%	6.3%	15.0%
箕田	1.6%	21.6%	17.8%	7.0%	16.9%
玉垣	1.4%	16.2%	30.7%	5.4%	12.2%
若松	2.0%	23.6%	31.1%	8.1%	17.3%
神戸	5.4%	30.1%	29.1%	12.5%	23.8%
栄	1.0%	17.8%	19.7%	6.2%	14.6%
天名	0.2%	25.0%	7.5%	4.7%	16.5%
合川	3.1%	33.2%	15.7%	10.0%	23.0%
井田川	2.1%	26.5%	16.2%	6.3%	16.9%
久間田	1.7%	25.2%	9.1%	4.5%	16.1%
椿	0.8%	25.9%	13.0%	5.3%	14.0%
深伊沢	0.3%	25.5%	11.2%	5.9%	16.7%
鈴峰	2.1%	25.4%	11.2%	5.4%	13.6%
庄内	3.4%	27.3%	12.7%	8.3%	18.3%
総計	1.7%	19.6%	28.0%	6.1%	14.2%

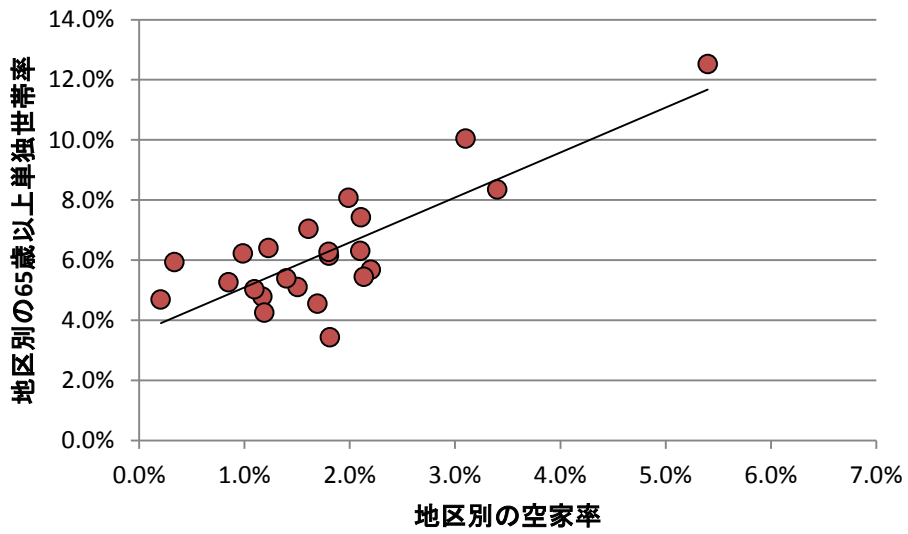
出典 平成22年 国勢調査(高齢化率等)



空家分布

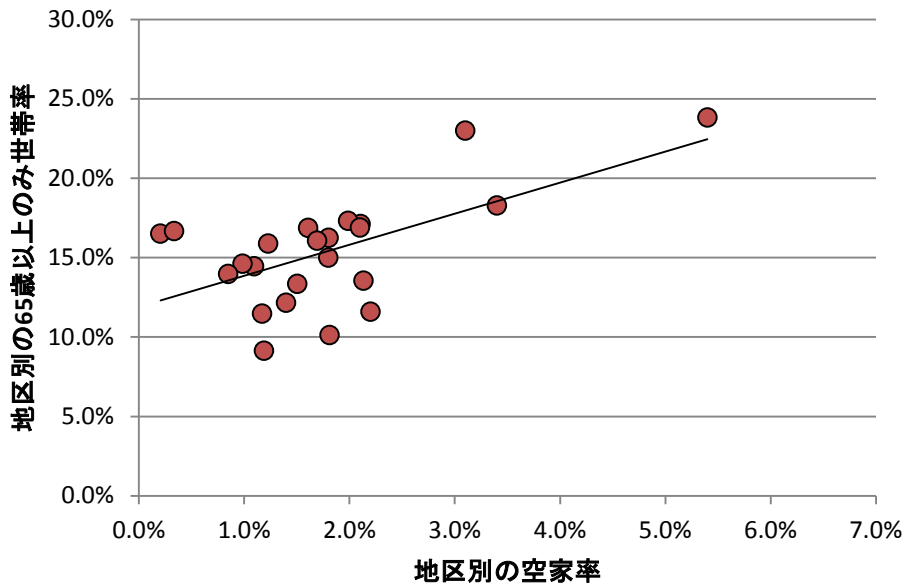
- 管理不全でない空家
- 管理不全空家

■ 空家分布図



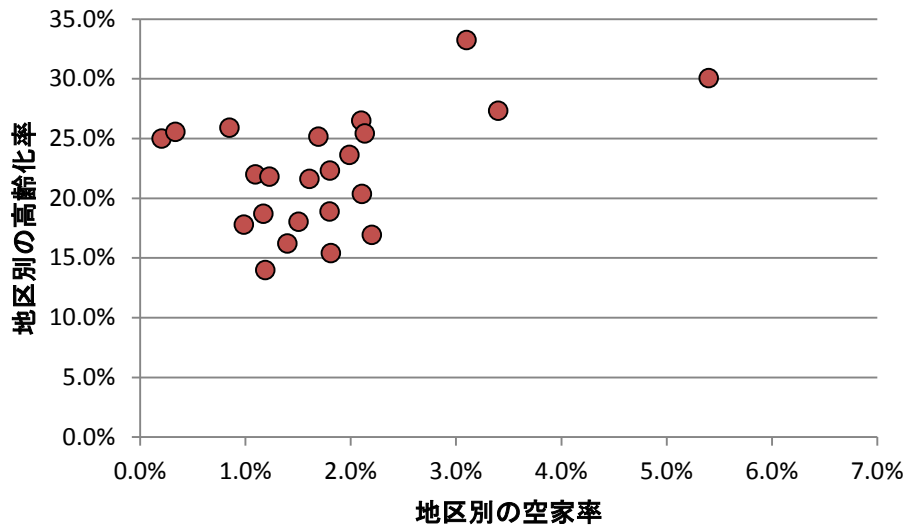
出典：平成 22 年国勢調査（地区別の 65 歳以上単独世帯率）

■地区別の空家率と 65 歳以上単独世帯率の関係



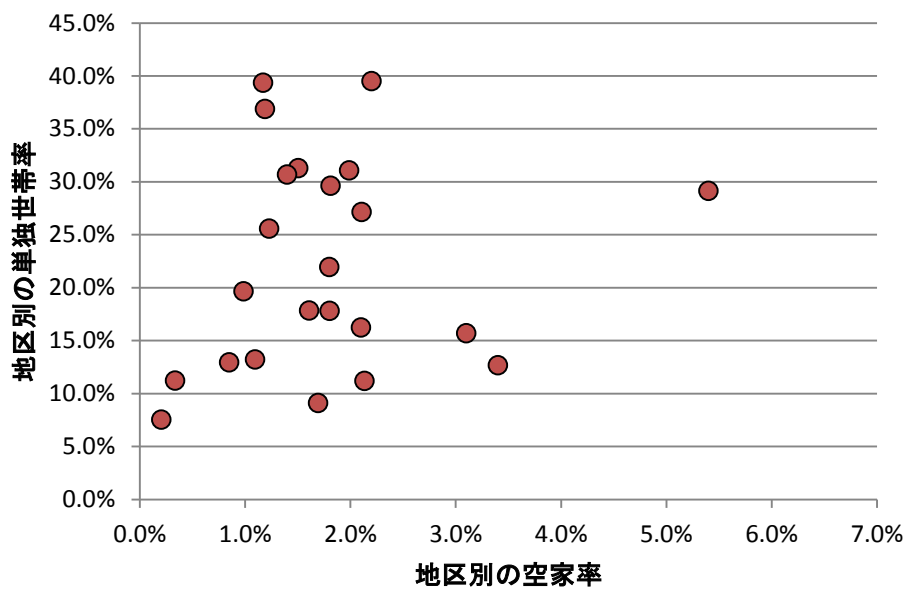
出典：平成 22 年国勢調査（地区別の 65 歳以上のみ世帯率）

■地区別の空家率と 65 歳以上のみ世帯率の関係



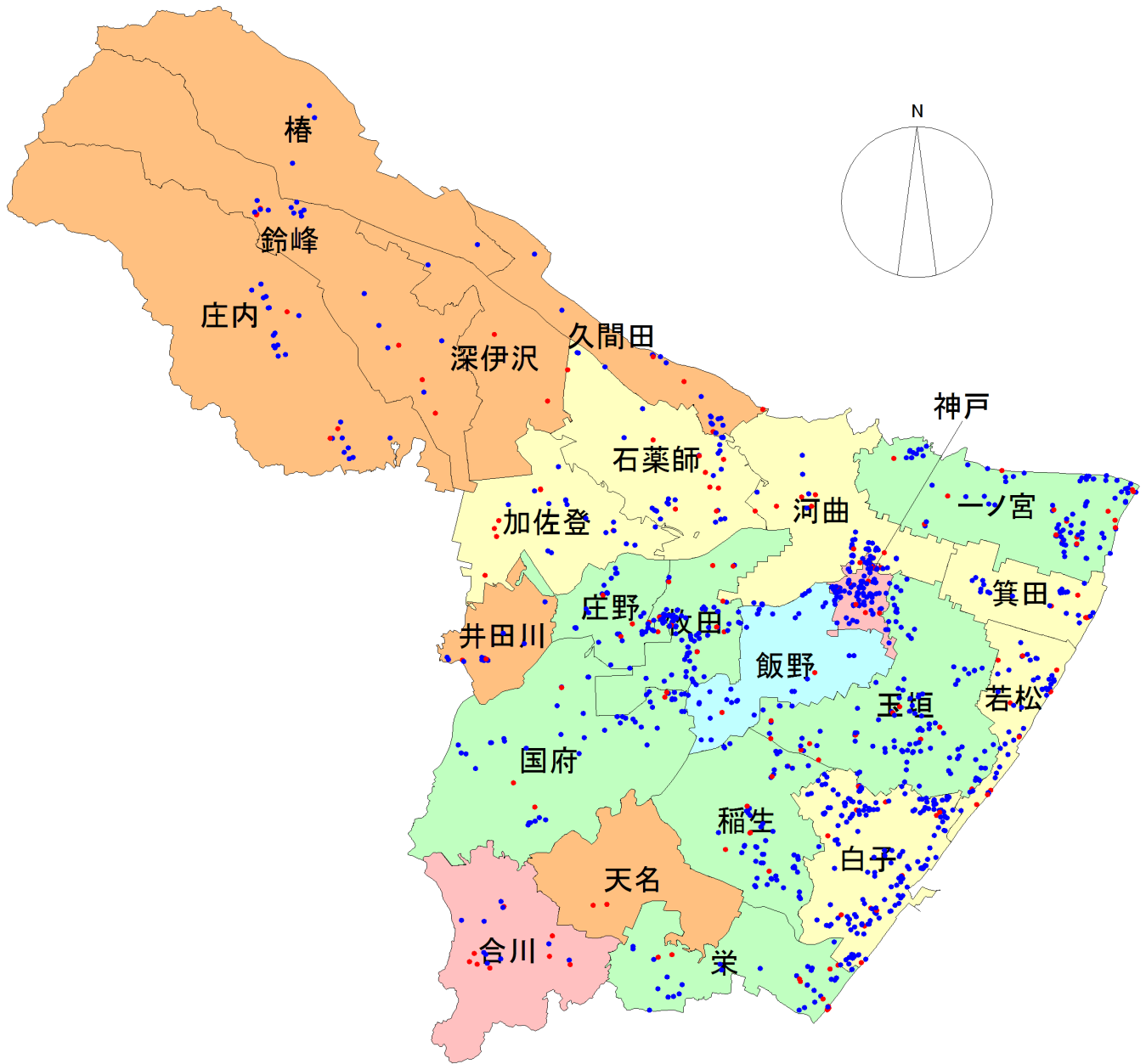
出典：平成 22 年国勢調査（地区別の高齢化率）

■ 地区別の空家率と高齢化率の関係



出典：平成 22 年国勢調査（地区別の単独世帯率）

■ 地区別の空家率と単独世帯率の関係

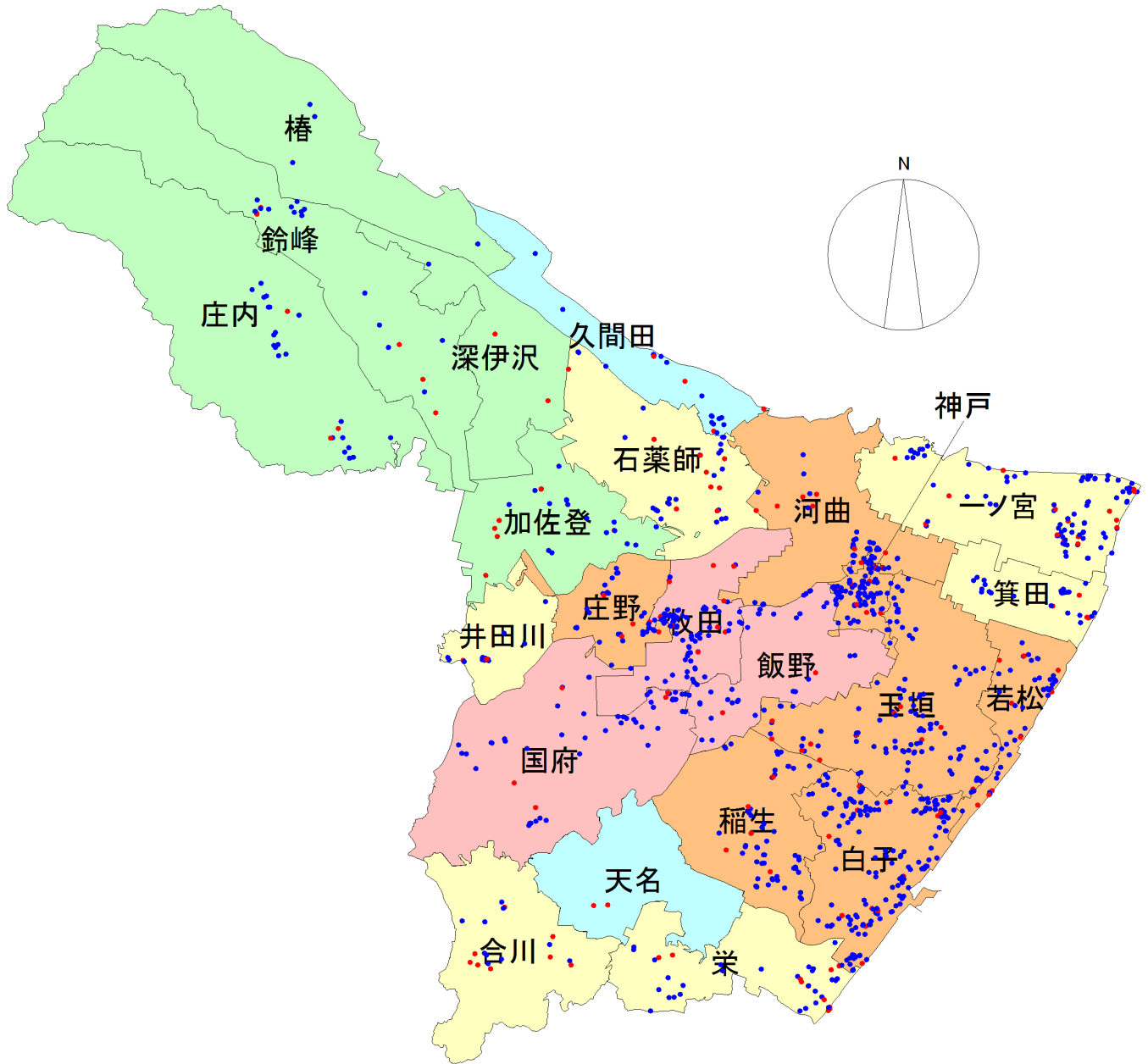


地区別の高齢化率

- 15%未満
- 15～20%未満
- 20～25%未満
- 25～30%未満
- 30%以上
- 管理不全でない空家
- 管理不全空家

出典：平成22年国勢調査（地区別の高齢化率）

■地区別の高齢化率

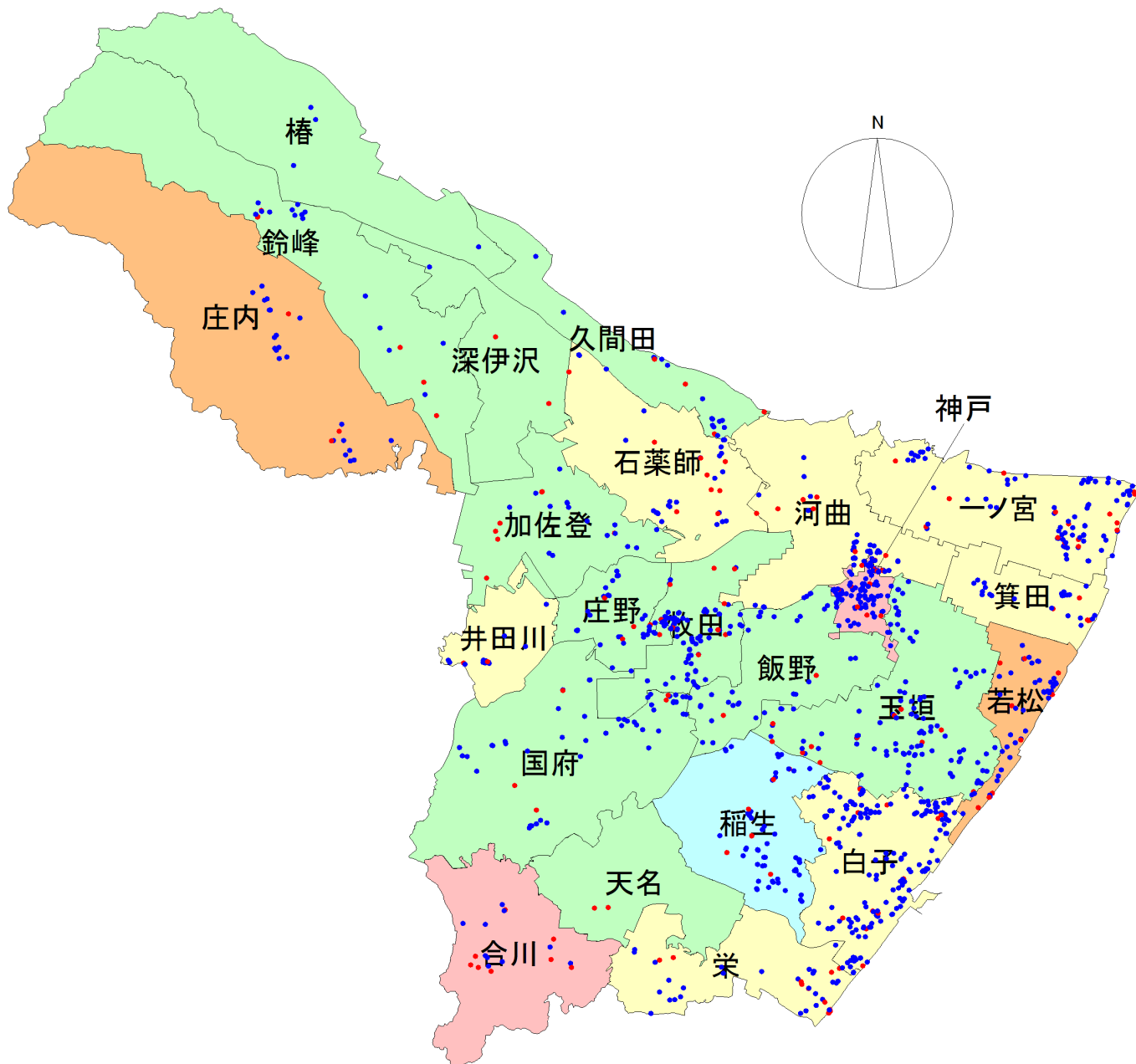


地区別の単独世帯率

- 10%未満
- 10 ~ 15%未満
- 15 ~ 25%未満
- 25 ~ 35%未満
- 35%以上
- 管理不全でない空家
- 管理不全空家

出典：平成 22 年国勢調査（地区別の単独世帯率）

■地区別の単独世帯率

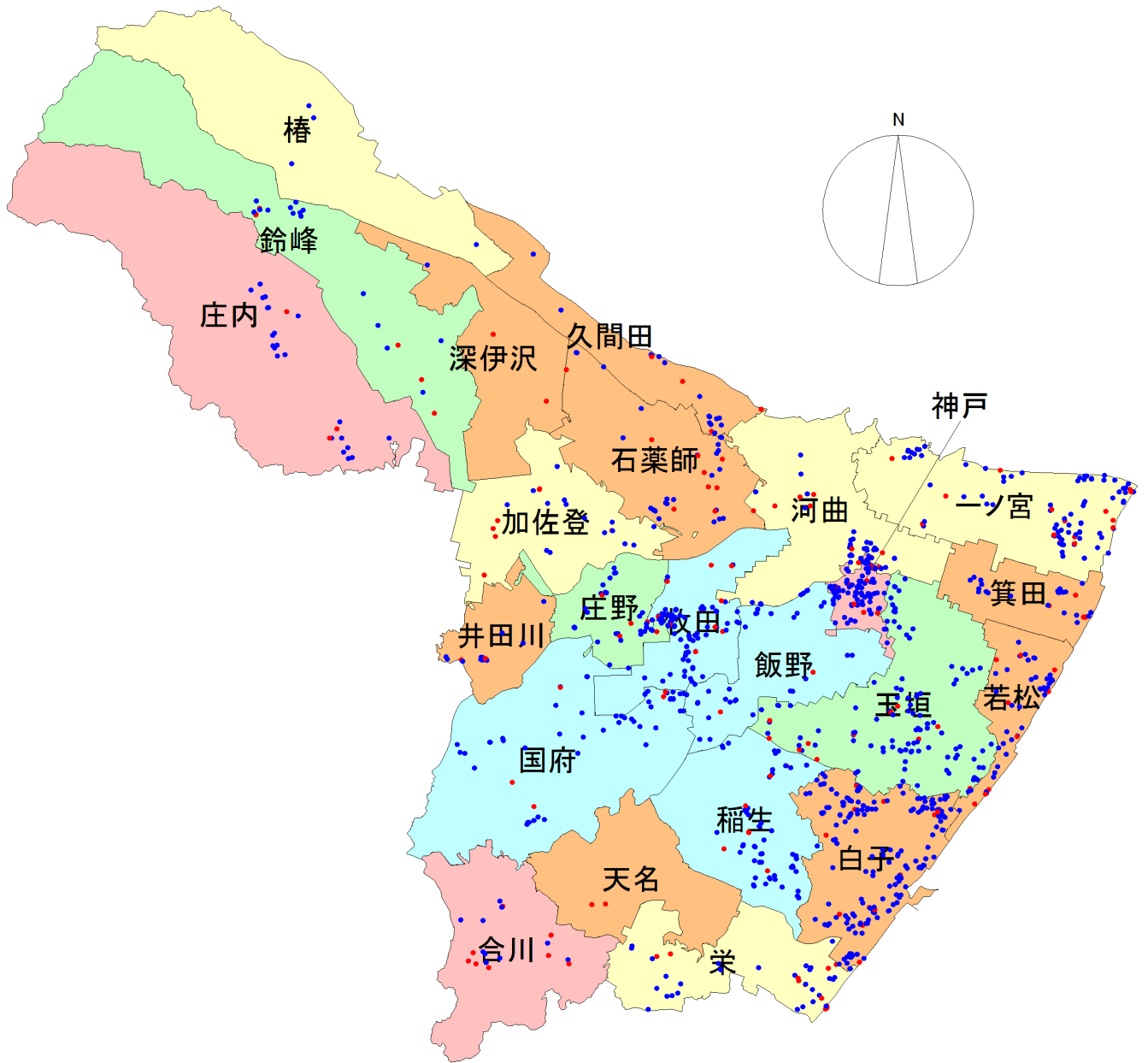


地区別の65歳以上単独世帯率

- 4%未満
- 4～6%未満
- 6～8%未満
- 8～10%未満
- 10%以上
- 管理不全でない空家
- 管理不全空家

出典：平成22年国勢調査（地区別の65歳以上単独世帯率）

■地区別の65歳以上単独世帯率



地区別の65歳以上のみ世帯率

- 12%未満
- 12～14%未満
- 14～16%未満
- 16～18%未満
- 18%以上
- 管理不全でない空家
- 管理不全空家

出典：平成22年国勢調査（地区別の65歳以上のみ世帯率）

■地区別の65歳のみ世帯率

4 アンケート調査結果

4.1 アンケート回収率

二巡目調査で空家と判定された建築物の所有者を対象に、今後の管理の意向や必要とする支援等について郵送によるアンケートを実施した。

その結果、発送数 1,245 件に対し、回収数 690 件となり、回収率は 55.4%となった。

■アンケート回収率

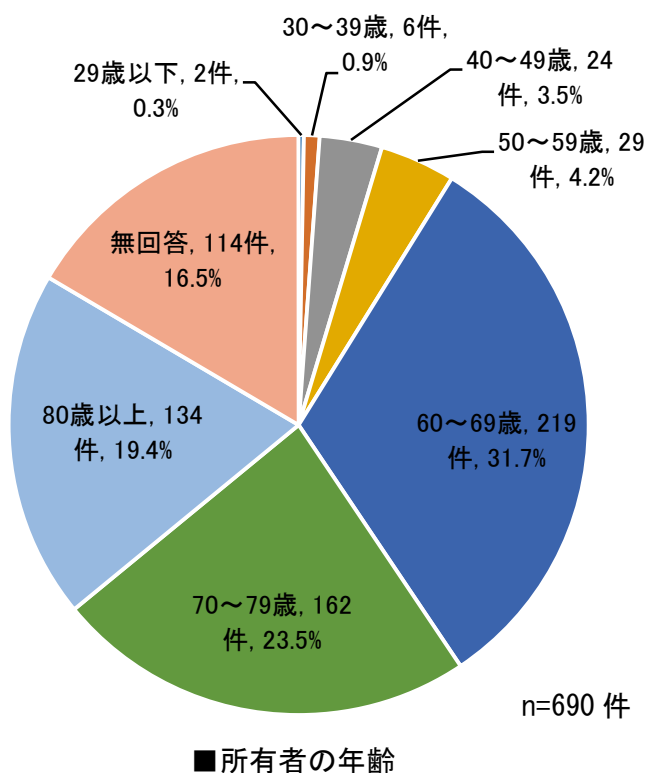
発送数	1,245 件
回答数	690 件
回答率	55.4%

※アンケート調査により使用していることが判明した場合は、空家から除外しているため、アンケート発送数よりも調査結果の空家総数 1,132 件は少なくなっている。

4.2 アンケート集計結果・分析

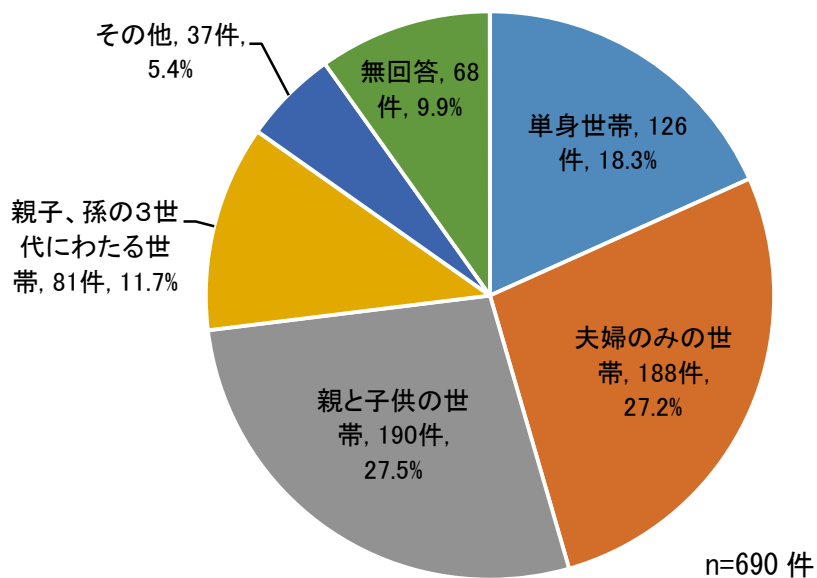
4.2.1 所有者の年齢

所有者の年齢は「60～69 歳」が 219 件（31.7%）と最も多く、次いで「70～79 歳」が 162 件（23.5%）、「80 歳以上」が 134 件（19.4%）という結果となった。



4. 2. 2 所有者の世帯型

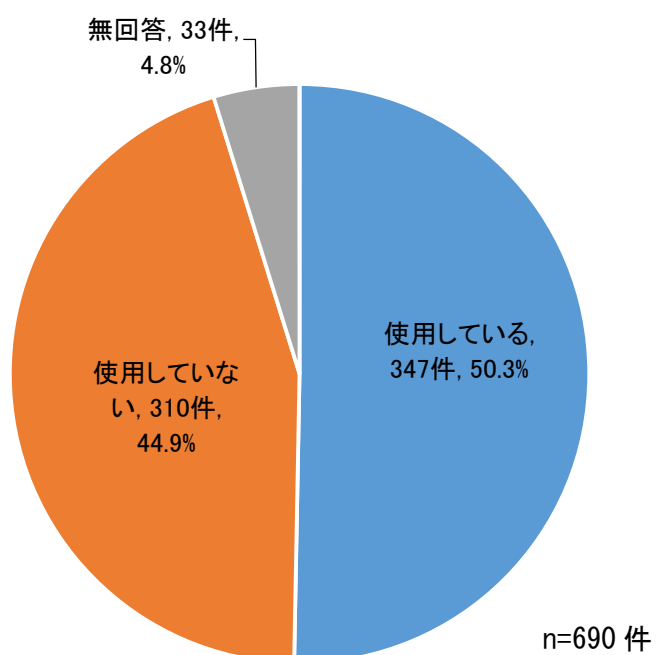
所有者の世帯型では、「夫婦のみの世帯」が188件（27.2%）と最も多く、次いで「親と子供の世帯」が190件（27.5%）、「単身世帯」が126件（18.3%）という結果となった。



■所有者の世帯型

4. 2. 3 建築物の使用の有無

建築物の使用の有無では、「使用している」が347件（50.3%）、「使用していない」が310件（44.9%）、「無回答」が33件（4.8%）という結果となった。

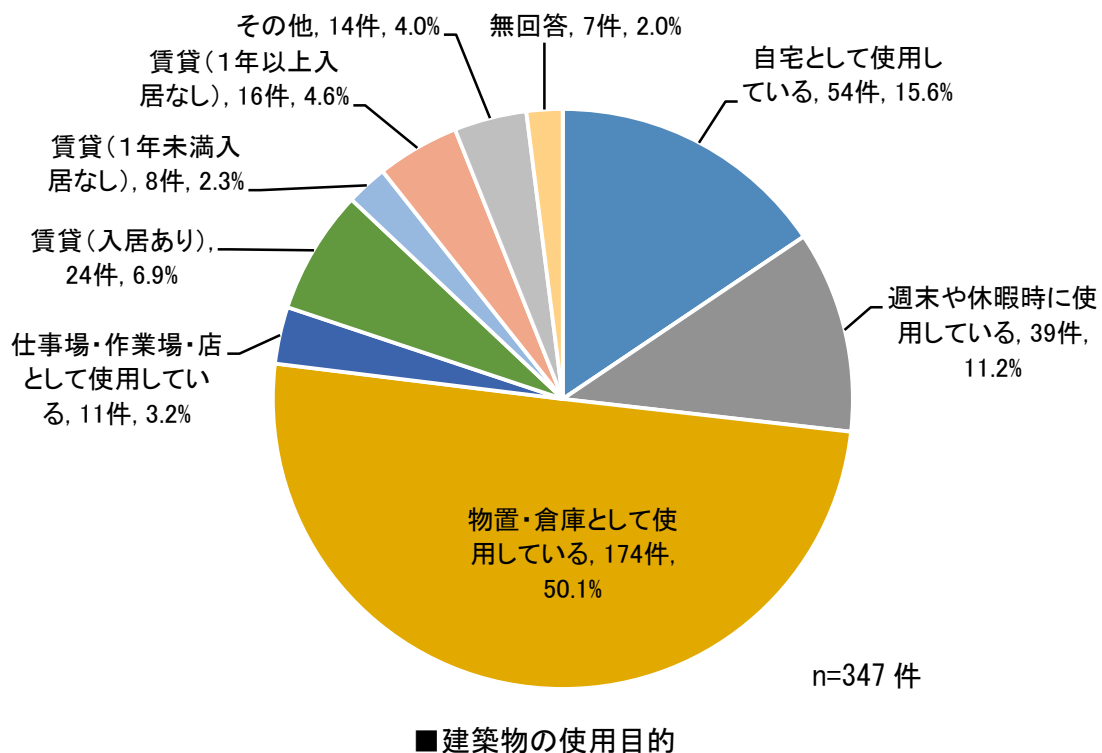


■建築物の使用の有無

4. 2. 3. 1 建築物の使用目的

建築物の使用目的では、「物置・倉庫として使用している」が174件（50.1%）と最も多く、次いで「自宅として使用している」が54件（15.6%）、「週末や休暇時に使用している」が39件（11.2%）という結果となった。

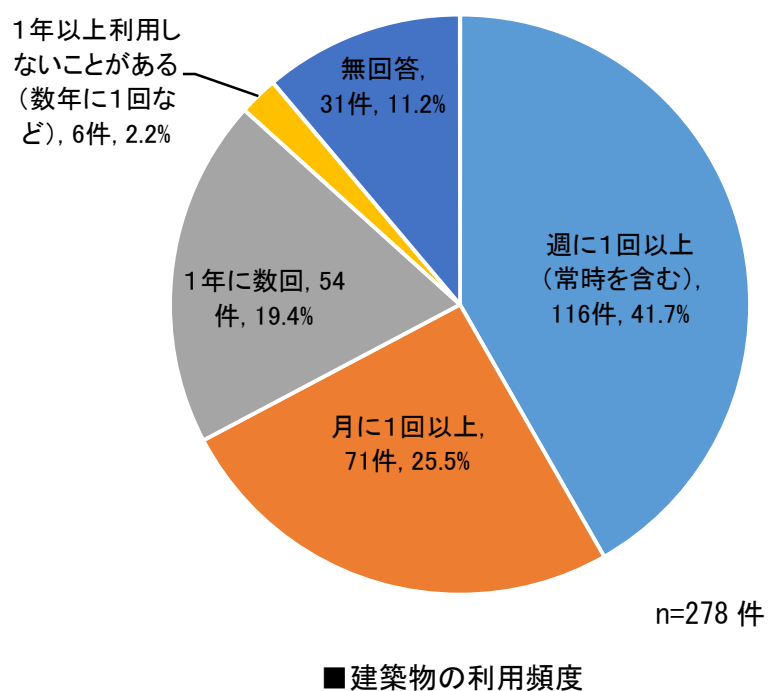
また、空家の可能性が高い「賃貸（1年未満入居なし）」及び「賃貸（1年以上入居なし）」は、それぞれ8件（2.3%）、16件（4.6%）という結果となった。



4. 2. 3. 2 建築物の利用頻度

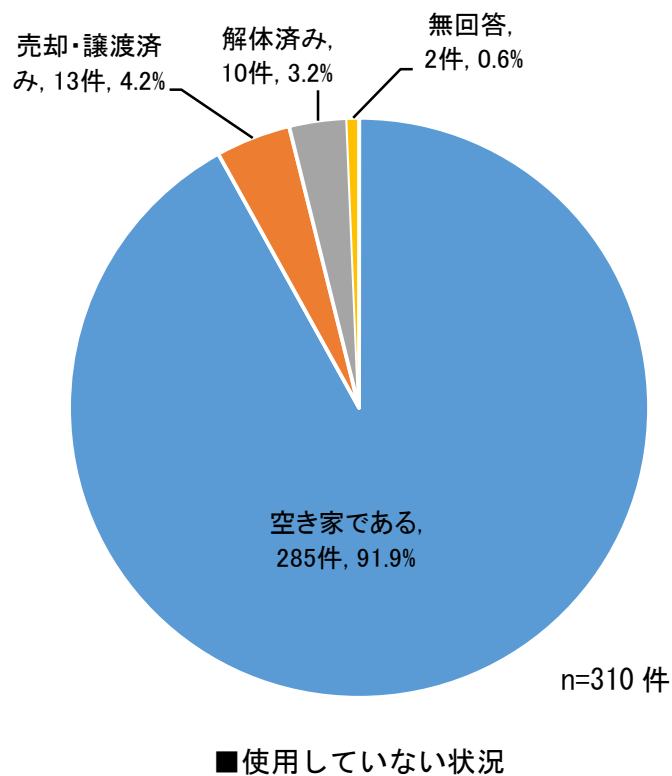
建築物の利用頻度では、「週に1回以上（常時を含む）」が116件（41.7%）と最も多く、次いで、「月に1回以上」が71件（25.5%）、「1年に数回」が54件（19.4%）という結果となった。

空家の可能性がある「1年以上利用しないことがある（数年に1回など）」は6件2.2%と最も少ない結果となった。



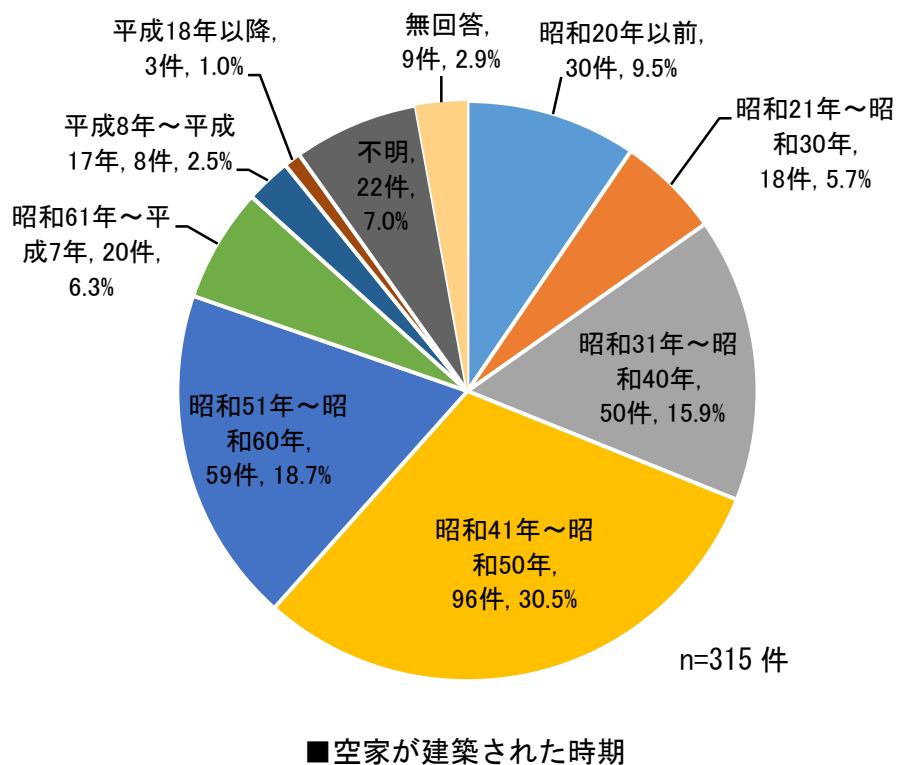
4. 2. 3. 3 使用していない状況

建築物の使用の有無で「使用していない」と回答した方のうち、「空き家である」と回答した方は、285件（91.9%）、「売却・譲渡済み」が13件（4.2%）、「解体済み」が10件（3.2%）という結果となった。



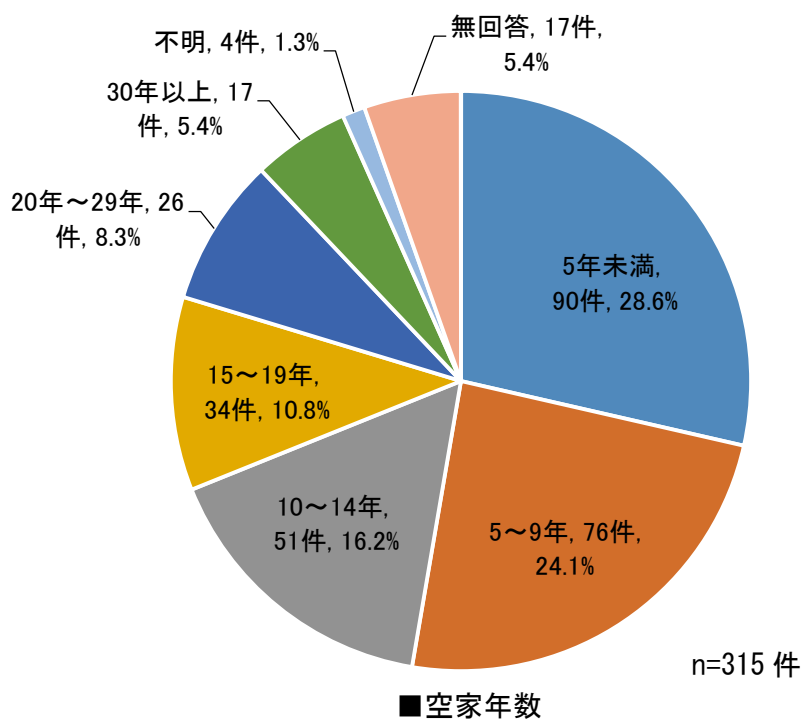
4. 2. 4 空家が建築された時期

空家が建築された時期については、「昭和41年～昭和50年」が96件と最も多く、「昭和51年～昭和60年」が59件、「昭和31年～昭和40年」が50件でこれに続いている。昭和56年の新耐震基準制定以前に建てられた建物が少なくとも全体の6割以上を占める一方、平成以降に建築された空家は1割未満であり、空家全体では老朽化が進んでいる状況であることが分かる。



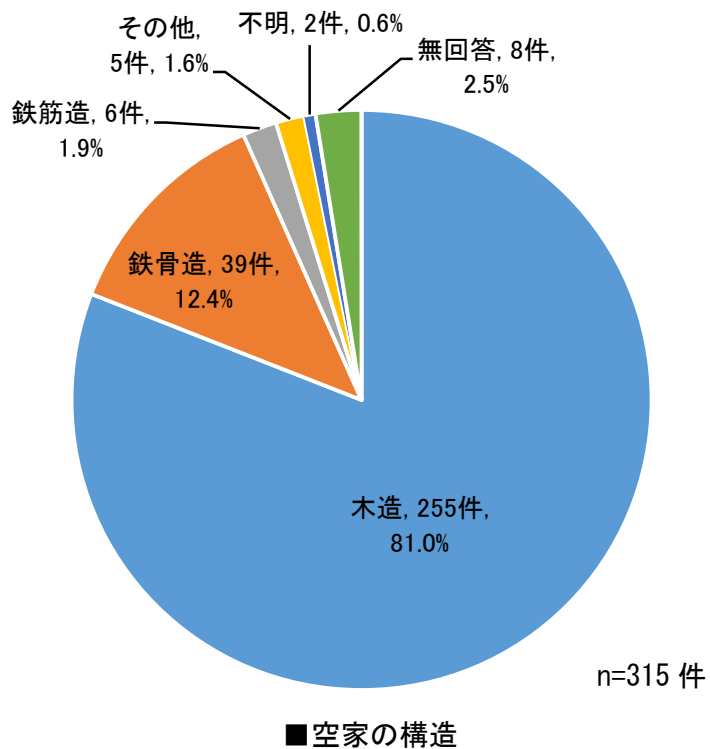
4. 2. 5 空家年数

空家年数については、「5年未満」が90件で最も多く、「5～9年」が76件でこれに次いでいる。上位2つまでで全体の過半数を占めており、現存する空家の多くが、おおむね10年前以降に空家になったことが分かる。一方、10年以上前から空家になっている建物も4割以上あり、なかでも20年以上の長期間にわたり空家として放置されている割合も全体の15%近くに達するなど、空家期間の長期化が進んでいる状況も確認出来る。



4. 2. 6 空家の構造

空家の構造は、「木造」が255件と全体の8割以上を占めて最も多い。「鉄骨造」が39件でこれに続き、上位2つまでで全体の9割以上を占める。選択肢のなかで最も堅牢な「鉄筋造」は、6件、1.9%を占めるにとどまっている。



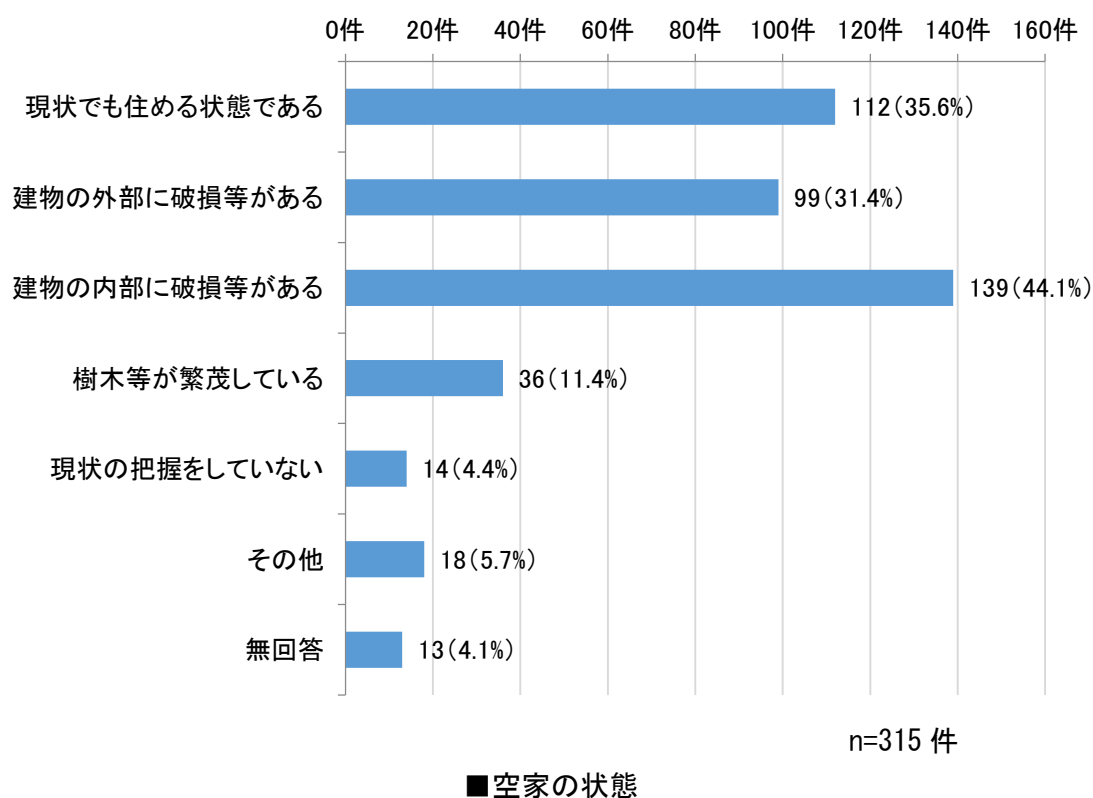
4. 2. 7 空家の状態

空家の状態については、「建物の内部に破損等がある」が 139 件、「建物の外部に破損等がある」が 99 件と、建物に何らかの損傷があるもの（下表(2)～(4)，(6)～(8)）が 174 件（55.2%）となっている。

また、「樹木等が繁茂している」は 36 件（11.4%）となっている。

さらに、「現状でも住める状態にある」は 112 件（35.6%）で、このうち 100 件は建物の外部にも内部にも損傷がない状態にある。

なお、「現状を把握していない」は 14 件（4.4%）であった。

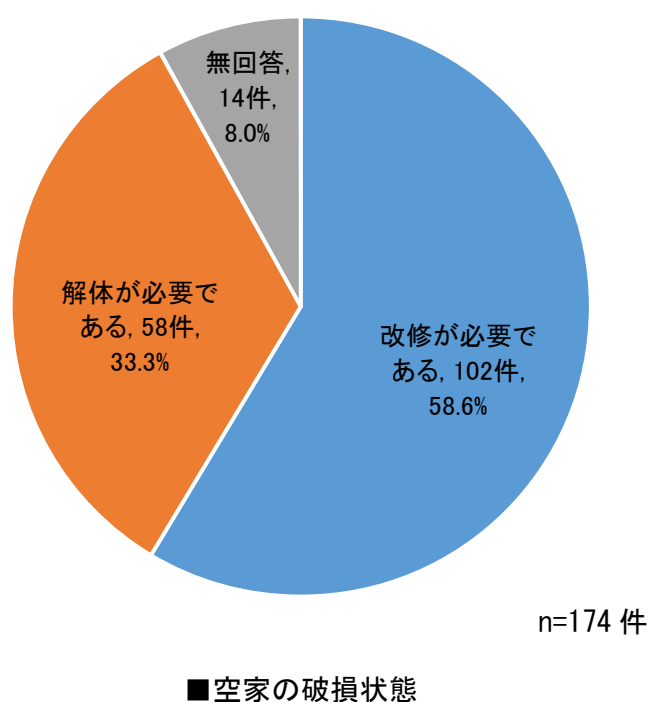


■空家の状態の複数回答

項目	現状でも住める状態にある	建物の外部に損傷等がある	建物の内部に損傷等がある	回答数
(1)	○	×	×	100 件
(2)	○	○	×	4 件
(3)	○	×	○	5 件
(4)	○	○	○	3 件
(5)	×	×	×	41 件
(6)	×	○	×	31 件
(7)	×	×	○	70 件
(8)	×	○	○	61 件

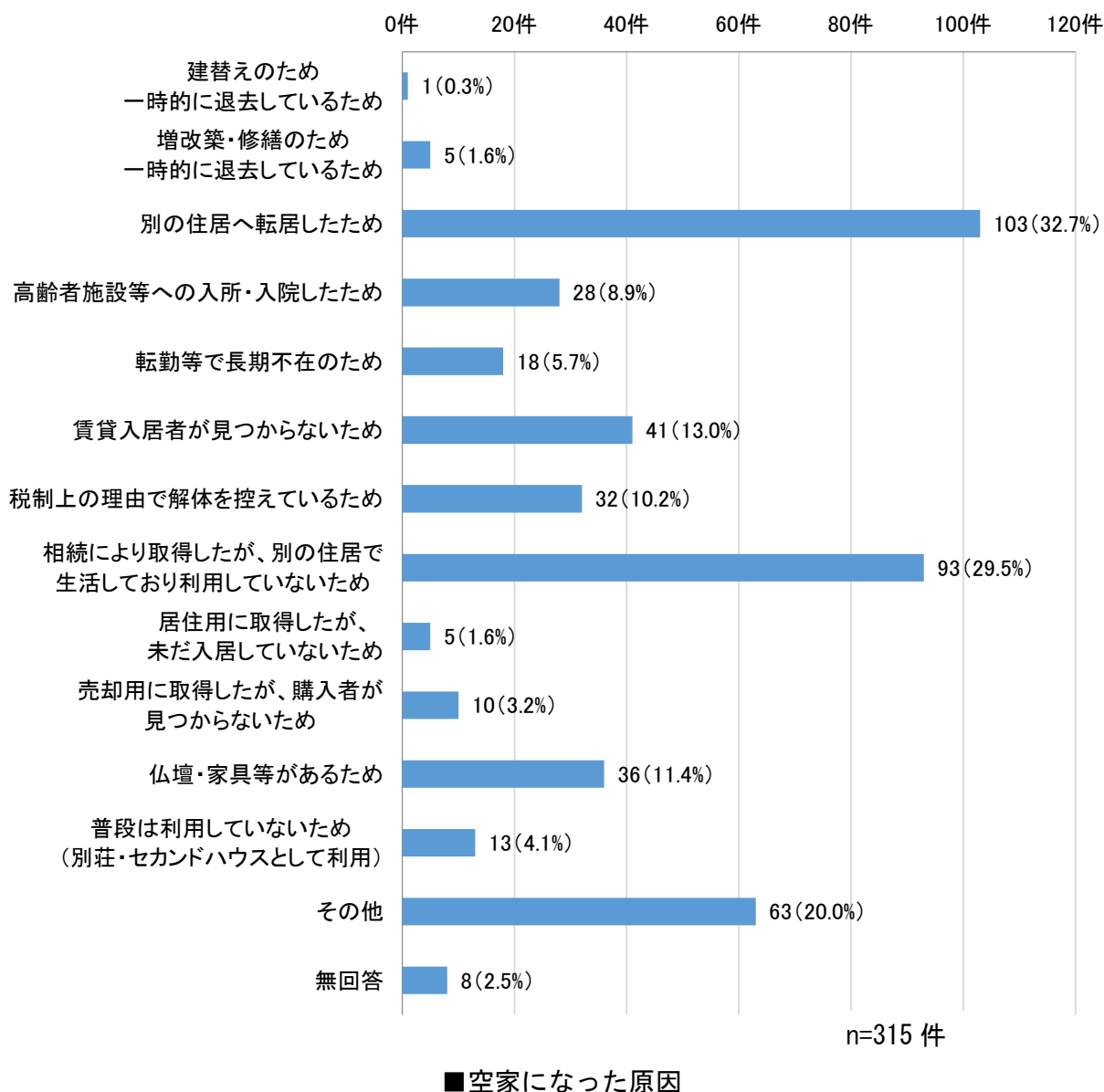
4. 2. 7. 1 空家の破損状態

本設問は、前問で「建物の外部に破損等がある」ないし「建物の内部に破損等がある」と回答した人に対する設問である。「改修が必要である」という回答が102件である一方、「解体が必要である」という回答が58件あり、回答者全体の3割で、建物の再利用ができない程度に破損が進んでいる状況が分かる。前問で「建物の外部に破損等がある」ないし「建物の内部に破損等がある」と回答し、同時に「現状でも住める状態である」という回答が12件（前頁の表(2)～(4)）であったことから、修繕等の必要が無く、容易に再利用が可能な空家の数は限られている状況にあることが分かる。



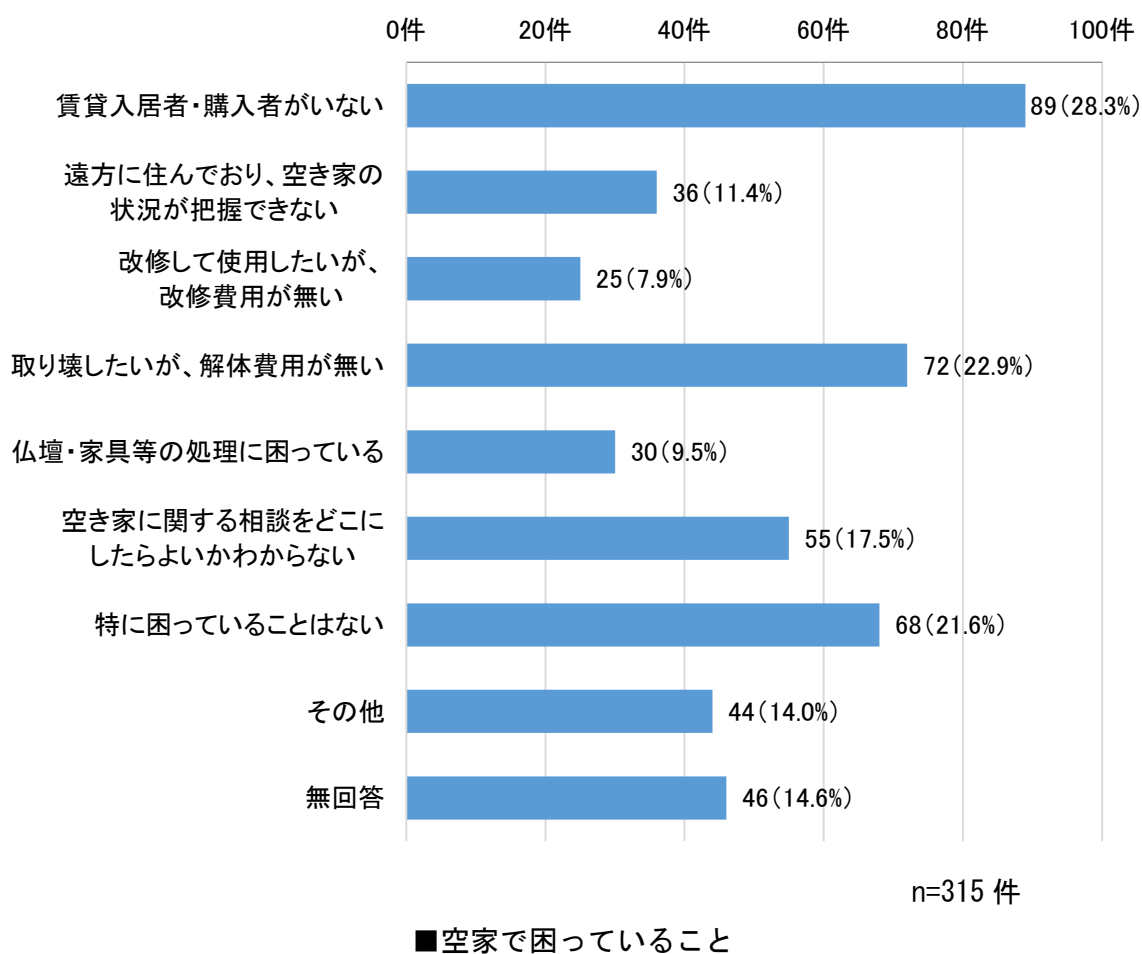
4. 2. 8 空家になった原因

空家になっている原因としては、「別の住居に転居したため」が103件と最も多く、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が93件でこれに続く。別に住居を持っている人が、何らかの理由により処分しない又はできない結果空家となっている事例が多いものと考えられる。なお、本設問の選択肢のうち、「建替えのため一時的に退去しているため」、「増改築・修繕のため一時的に退去しているため」、「転勤等で長期不在のため」、「賃貸入居者が見つからないため」、「居住用に取得したが、未だ入居していないため」、「売却用に取得したが、購入者が見つからないため」については、将来的には利用の予定があるものと考えられ、「普段は利用していないため（別荘・セカンドハウスとして利用）」については利用頻度の関係で空家とされたものの、実際には利用されている回答であり、これらと重複して回答しているものを除くと、「別の住居に転居したため」は82件、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」は80件（うち「別の住居に転居したため」と「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」の重複は8件）という結果になる。



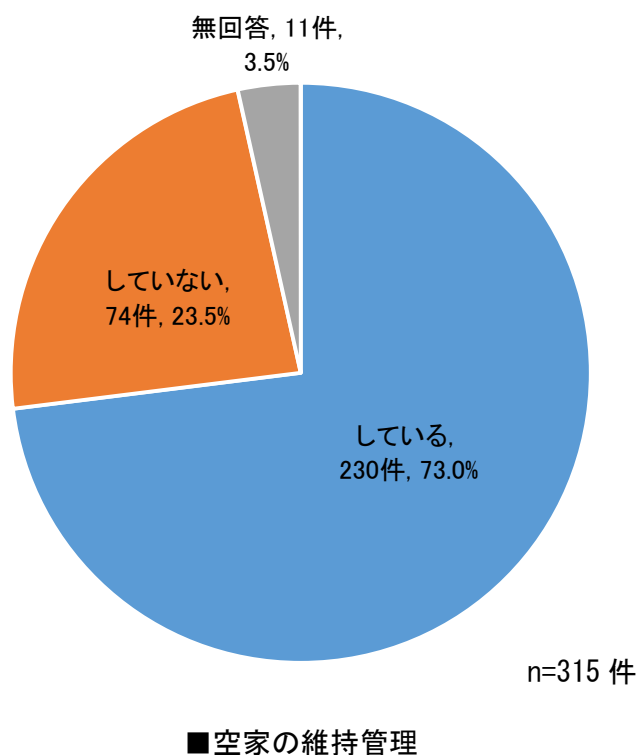
4. 2. 9 空家で困っていること

空家に関し困っている点については、「賃貸入居者・購入者がいない」が89件で最も多い。本選択肢を選択した人は、実際には空家を利活用する意向を持っているものの、「賃貸入居者・購入者がいない」ことによりそれができていないということになる。2番目に多い回答は「取り壊したいが、解体費用がない」であり、72件を数える。本選択肢を選択した人は、空家の処分を希望しているが、資金的な問題から放置せざるを得ない状況にあるものと理解される。費用面の問題については、「改修して使用したいが、改修費用がない」(25件)にも現れており、両者を合わせると97件にのぼり最多となる。「空き家に関する相談をどこにしたら良いかわからない」という回答も55件と一定数存在する。これについても、利活用ないし処分など何らかの行動を取る意思があり、適切な情報提供を行うことにより空家状態の解消が期待できる回答であると考えられる。一方、「特に困っていることはない」という回答は68件と3番目に多い。これらには、管理や利活用のうえで問題ないもののほか、物件に関心のないものが少なからず含まれている可能性があり、留意が必要である。



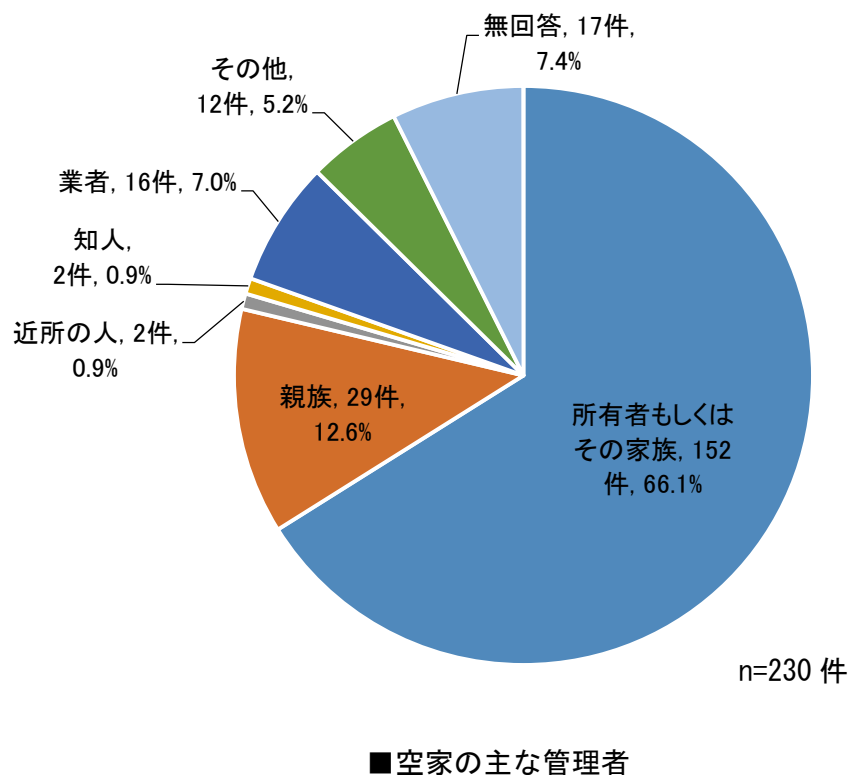
4. 2. 10 空家の維持管理

空家の維持管理は、「している」が230件で全体の4分の3弱を占めている。多くの所有者が、何らかの形で空家を管理していることが分かる。一方、「していない」という回答は74件であり、全体の4分の1弱となっている。すなわち、空家全体の4分の1弱は、管理されずに放置されている状況にあることが分かる。



4. 2. 10. 1 空家の主な管理者

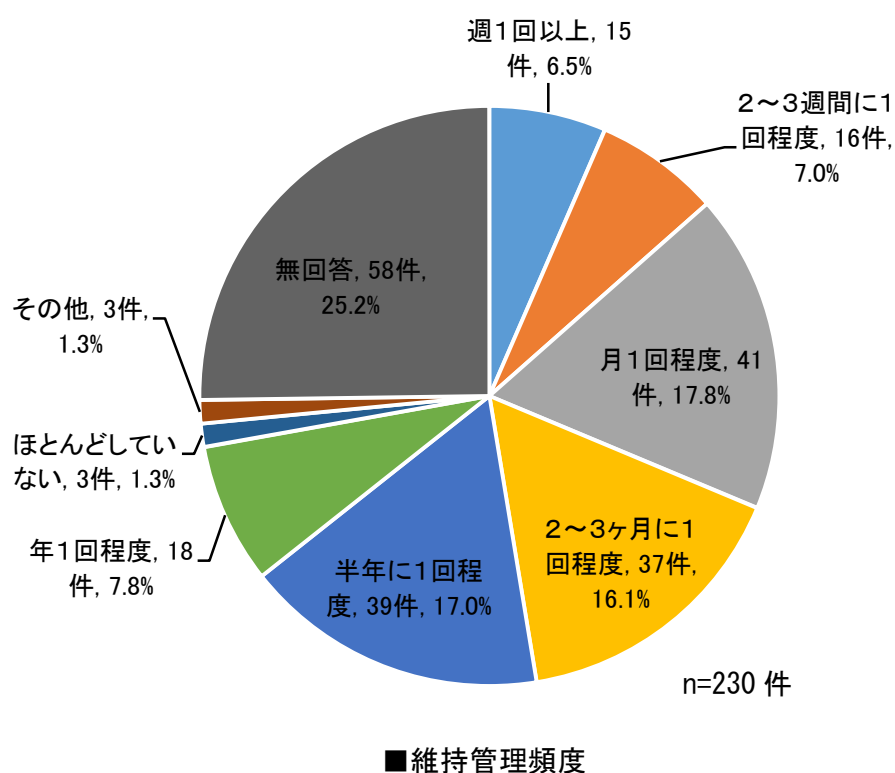
本設問は、前問で空家を管理「している」と回答した人が対象である。主な管理者は「所有者もしくはその家族」(152 件)と「親族」(29 件)が多数を占め、親族を含む血縁関係があるものが管理している割合は全体の 8 割近くに達する。「業者」に管理を任せるという回答は 16 件であり、全体の 1 割に満たない。



4. 2. 10. 2 維持管理頻度

本設問も、空家を管理「している」と回答した人が対象である。管理の頻度は「月1回程度」が41件で最も多く、「半年に1回程度」が39件、「2～3ヶ月に1回程度」が37件でこれに続く。上位3つで全体の過半数を占めており、多くの空家ではおおむね1ヶ月に1度から半年に1度程度の頻度で管理を行っているという結果となっている。1ヶ月に一度以上管理を行う「週1回以上」と「2～3週間に1回程度」はそれぞれ15件、16件であり、全体の15%程度である。頻繁に管理が行われている空家は総じて少ない。

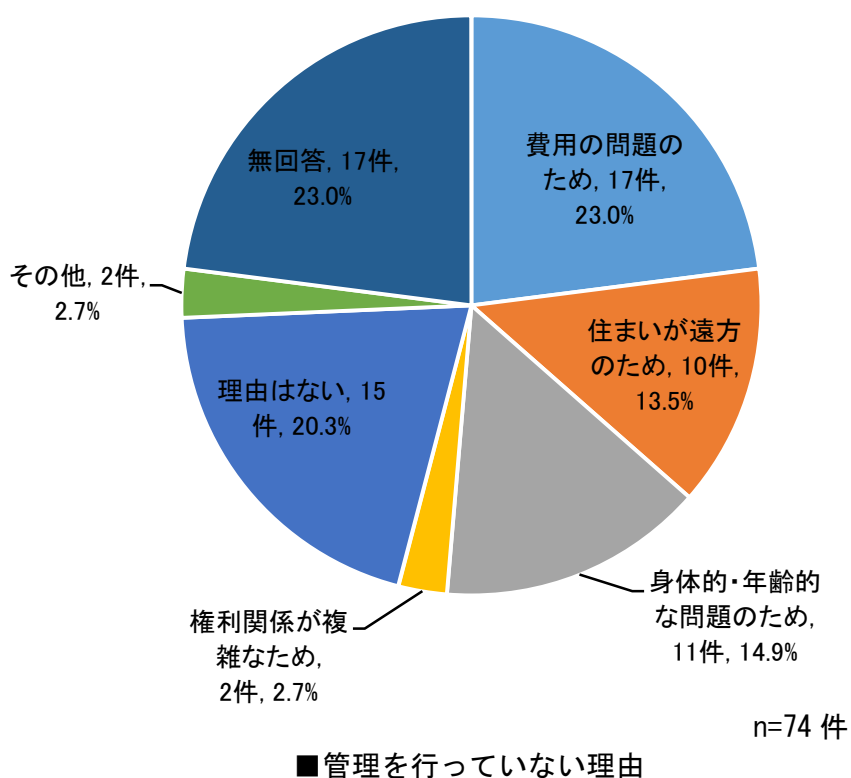
なお、本設問では「無回答」が58件と全体の4分の1以上を占めており、これら「無回答」が、管理の頻度に関する判断に比較的大きな影響を与えている点に留意する必要がある。



4. 2. 10. 3 管理を行っていない理由

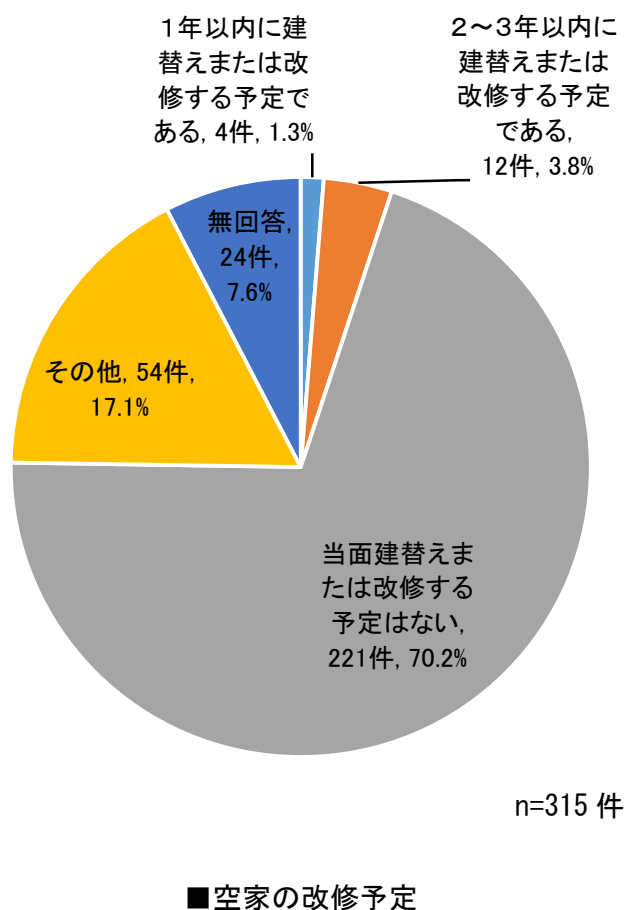
本設問は、空家を管理「していない」と回答した人が対象である。管理していない理由としては、「費用の問題のため」が17件で最も多く、「理由はない」が15件でこれに続く。以下、「身体的・年齢的な問題のため」(11件)、「住まいが遠方のため」(10件)でまとまった回答が見られる。

何らかの理由によりやむなく管理をしていない所有者(「費用の問題のため」, 「身体的・年齢的な問題のため」, 「住まいが遠方のため」及び「権利関係が複雑なため」)が半数以上を占める一方、特段の理由無く管理をしていない所有者も2割近くと一定数存在している。なお、本設問も「無回答」が17件と全体の4分の1近くを占めており、これら「無回答」が、管理をしない理由に関する判断に比較的大きな影響を与えている点に留意する必要がある。



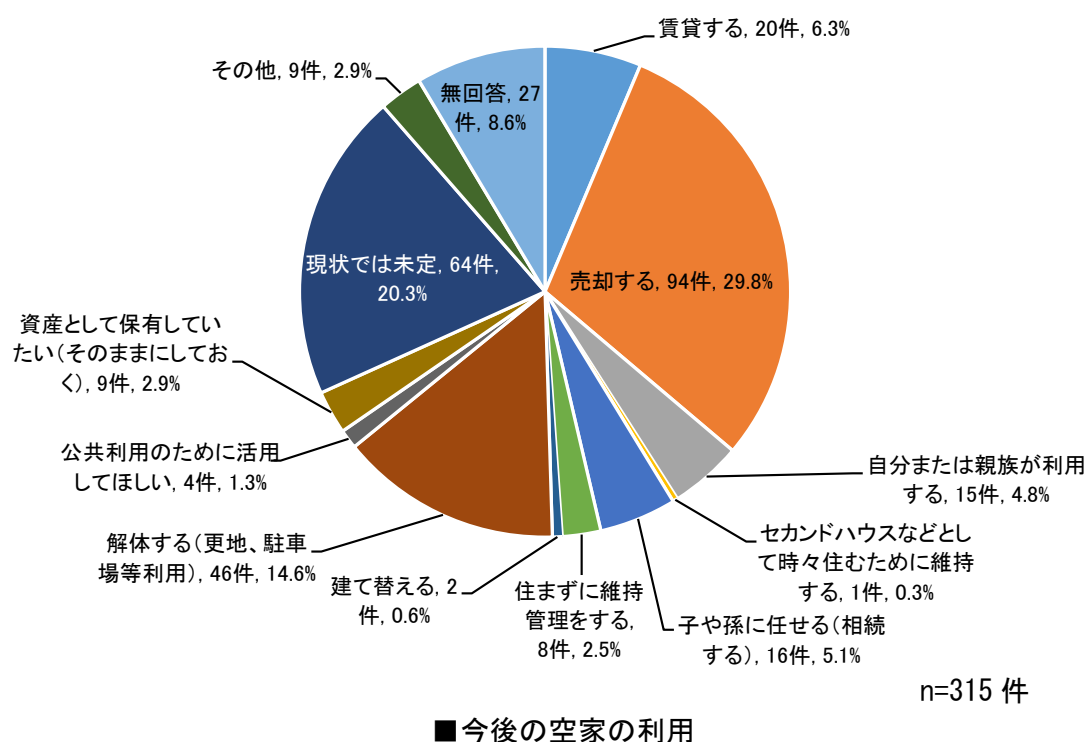
4. 2. 1 1 空家の改修予定

空家の改修予定に関しては「当面建替えまたは改修する予定はない」が 221 件と最も多く、全体の 7 割以上を占める。空家の状態に関する設問で、多くの所有者が改修ないし解体が必要な状況と認識しているにも関わらず、建替え・改修の予定を持っていない。具体的に建替え・改修の予定を持っている所有者（「1年以内に建替えまたは改修する予定である」及び「2～3年以内に建替えまたは改修する予定である」を選択した人）は合わせて 16 件で、全体に占める割合は 5%程度に過ぎない。



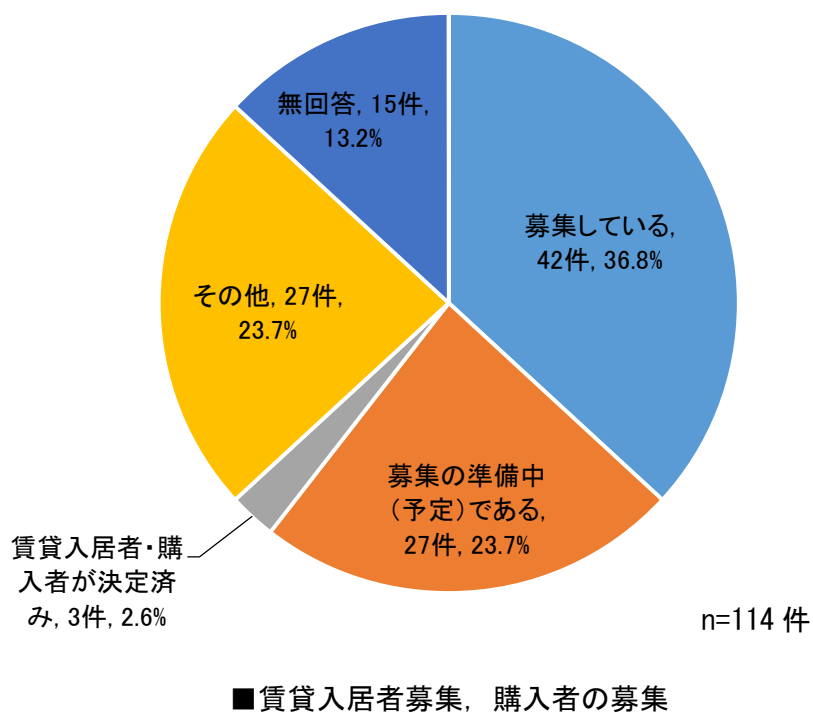
4. 2. 1 2 今後の空家の利用

今後の空家の利活用に関しては、「売却する」が94件で最も多く、「現状では未定」が64件で2番目に多い。具体的な方針が定まっている回答では、「解体する（更地、駐車場等利用）」が46件となっており、売却，ないし解体という意向を持つ所有者が多い。今後も維持する意向を持つ所有者（「セカンドハウスなどとして時々住むために維持する」，「自分または親族が利用する」，「住まずに維持管理をする」，「建て替える」，「資産として保有してきたい（そのままにしておく）」）は合わせて35件，割合では1割強に過ぎない。



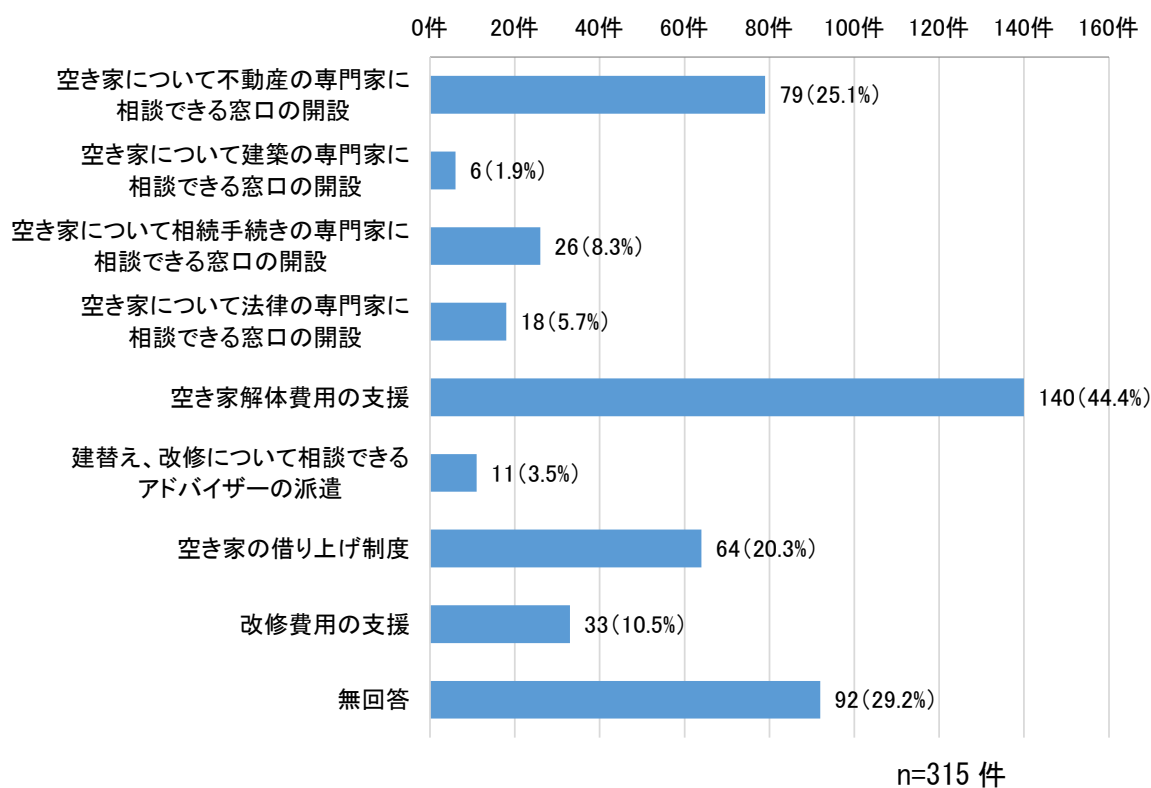
4. 2. 1 2. 1 賃貸入居者，購入者の募集

本設問は，前問で「賃貸する」，「売却する」と回答した人が対象である。賃貸入居者・購入者の募集状況については，既に「募集している」という回答が42件で最も多く，「募集の準備中（予定）である」が27件でこれに続く。上位2つまでで全体の6割以上を占めており，賃貸・売却に向けて具体的に何らかの行動を起こしている所有者が多い。



4. 2. 13 市に期待する支援, 対策

空家の利活用に関して市に期待する項目については、「空き家解体費用の支援」が140件と際だって多く、「改修費用の支援」(33件)を含め、費用面での支援への期待が大きいことがわかる。一方、相談に関する要望(「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」、「空き家について建築の専門家に相談できる窓口の開設」、「空き家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設」、「空き家について法律の専門家に相談できる窓口の開設」、「建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣」を選択した人)も一定数を集めており、積極的な情報提供についても要望が多いことが分かる。さらには「空き家の借り上げ制度」も64件と多くの回答を集めており、市に対しては、単純に金銭的な支援だけでなく、空家対策に関する広範な支援が求められている。



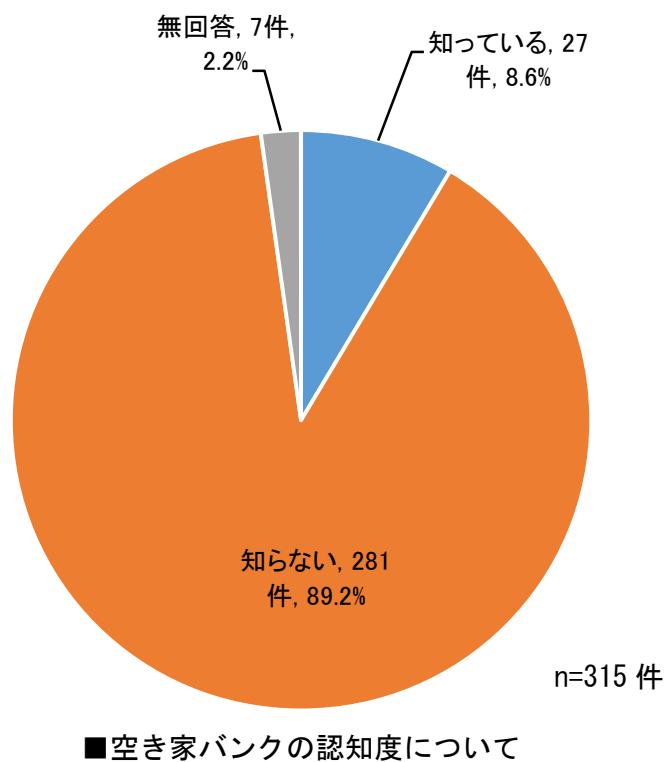
■市に期待する支援, 対策

その他、必要だと思う支援としては、以下のような支援策が要望されている。

- | | |
|------------------|-------------------|
| ・ 高齢者福祉施設としての利活用 | ・ 空家の管理 (見回り、草刈等) |
| ・ 古民家としての公共利用 | ・ 市に無償譲渡 |
| ・ 解体時の固定資産税の減免継続 | ・ 公共利用 (福祉等) |
| ・ 売却支援 | |

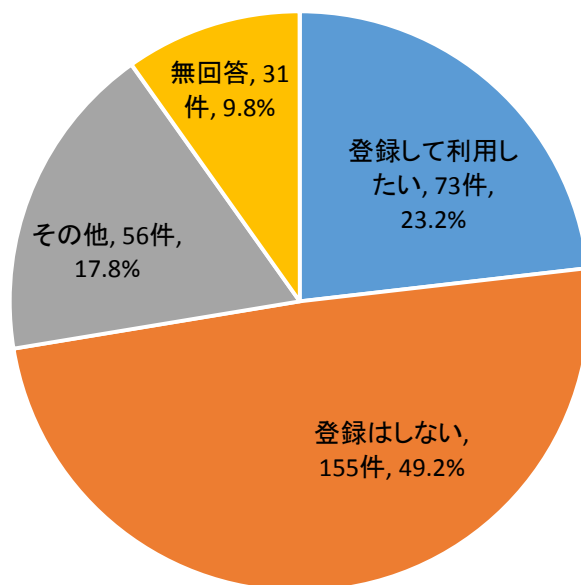
4. 2. 14 空き家バンクの認知度

市で実施している空き家バンクの認知度については、281件が「知らない」と回答しており、9割近くを占めている。制度の内容についてのより一層の周知が求められる結果となっている。



4. 2. 15 空き家バンク登録の意思

空き家バンクの利用希望に関しては、「登録はしない」という回答が155件で最も多く、「登録して利用したい」(73件)の倍以上を占めている。前問と同じく、制度に関するメリットやデメリットなど、正確な情報提供を通じた制度の周知が求められる結果となっている。



n=315 件

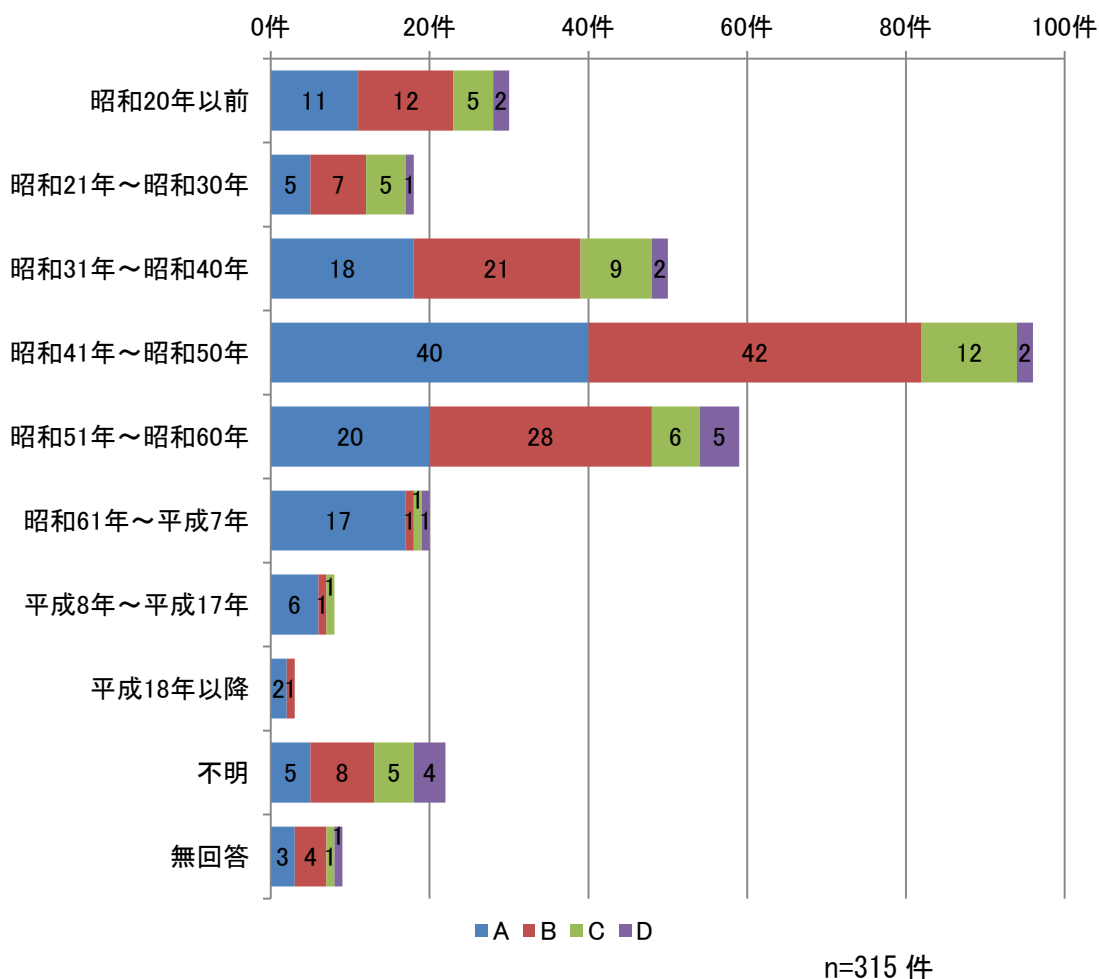
■ 空き家バンク登録の意思

4. 3 クロス集計

4. 3. 1 老朽危険度と建築時期

老朽危険度と建築時期のクロス集計では、建築時期が昭和 60 年・61 年を境に大きく傾向が分かれている。すなわち、昭和 61 年以降に建てられた建物では最も状態の良い「A」判定が多くを占めるのに対して、昭和 60 年以前の建物では 2 番目に状況の良い「B」判定が最多となっている。平成 8 年以降の建物では、「昭和 61 年～平成 7 年」より「A」判定の割合が低くなっているが、平成 8 年以降では空家の絶対数が少ないため、小数の「B」及び「C」判定の影響を受けているためであり、絶対数としては比較的状态の良い建物が多いという事実には変わりはない。

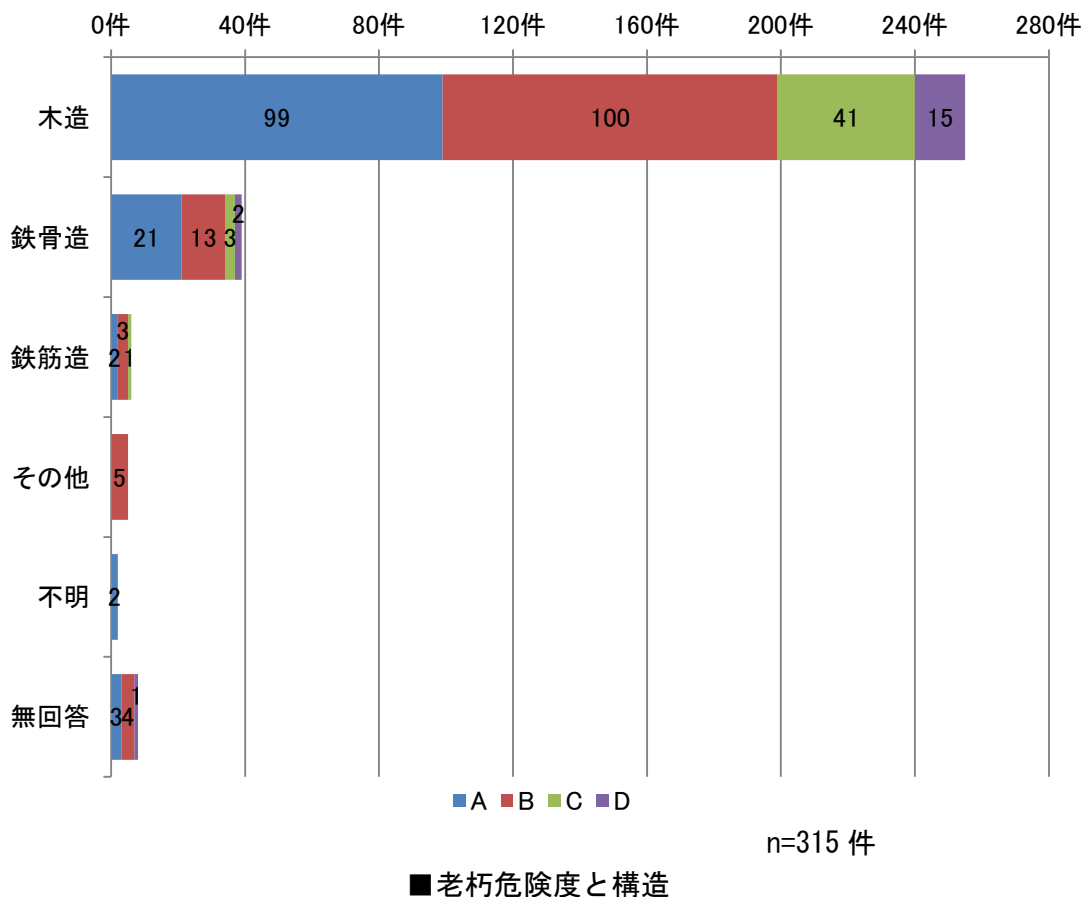
比較的状态の悪い「C」及び「D」判定は、建物自体が少ないため、いずれの建築時期においてもこれらの判定を受けた建物の割合は低くなっているが、昭和 40 年以前の建物についてはいずれも 2 割以上と、一定程度の割合を占めている。



■老朽危険度と建築時期

4. 3. 2 老朽危険度と構造

老朽危険度と構造のクロス集計では、木造と鉄骨造との間では、全体的に木造の方が状態の悪い判定側に振れる傾向が確認出来るが、最も堅牢な鉄筋造ではそのような傾向は見られない。鉄筋造の空家は絶対数が少ないため、傾向として確認出来るだけのサンプル数が集まらなかったものと推察される。

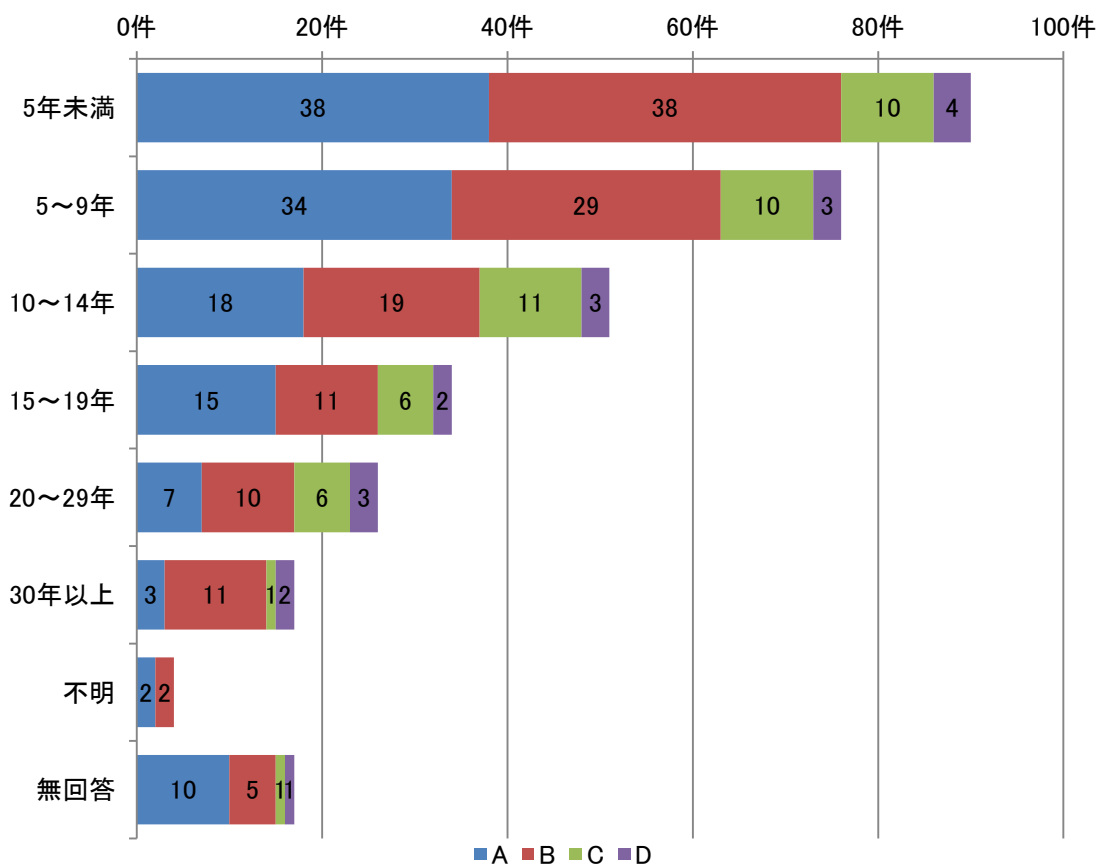


4. 3. 3 老朽危険度と空家の期間

老朽危険度と空家の期間のクロス集計では、空家の期間が19年までと20年以上の建物で傾向が分かれている。すなわち、空家の期間が19年までの建物では、最も状態の良い「A」判定が多くを占めるのに対し、空家の期間が20年以上の建物では、2番目に状態の良い「B」判定が多く占めるようになり、加えて比較的状态の悪い「C」及び「D」判定の建物が目立つようになる。

但し、空家の期間が「30年以上」の建物については、比較的状态の良い「A」判定+「B」判定の建物の占める割合が他と比較して最も高く（「A」判定のみを見ると最低）、他の年次のサンプルと傾向が大きく異なっている。

なお、最も状態の悪い「D」判定の建物であるが、空家期間の長短に関わらず一定数が存在することも特徴であり、絶対数で見た場合（母数が多い）「5年未満」が4件で最多となっている。

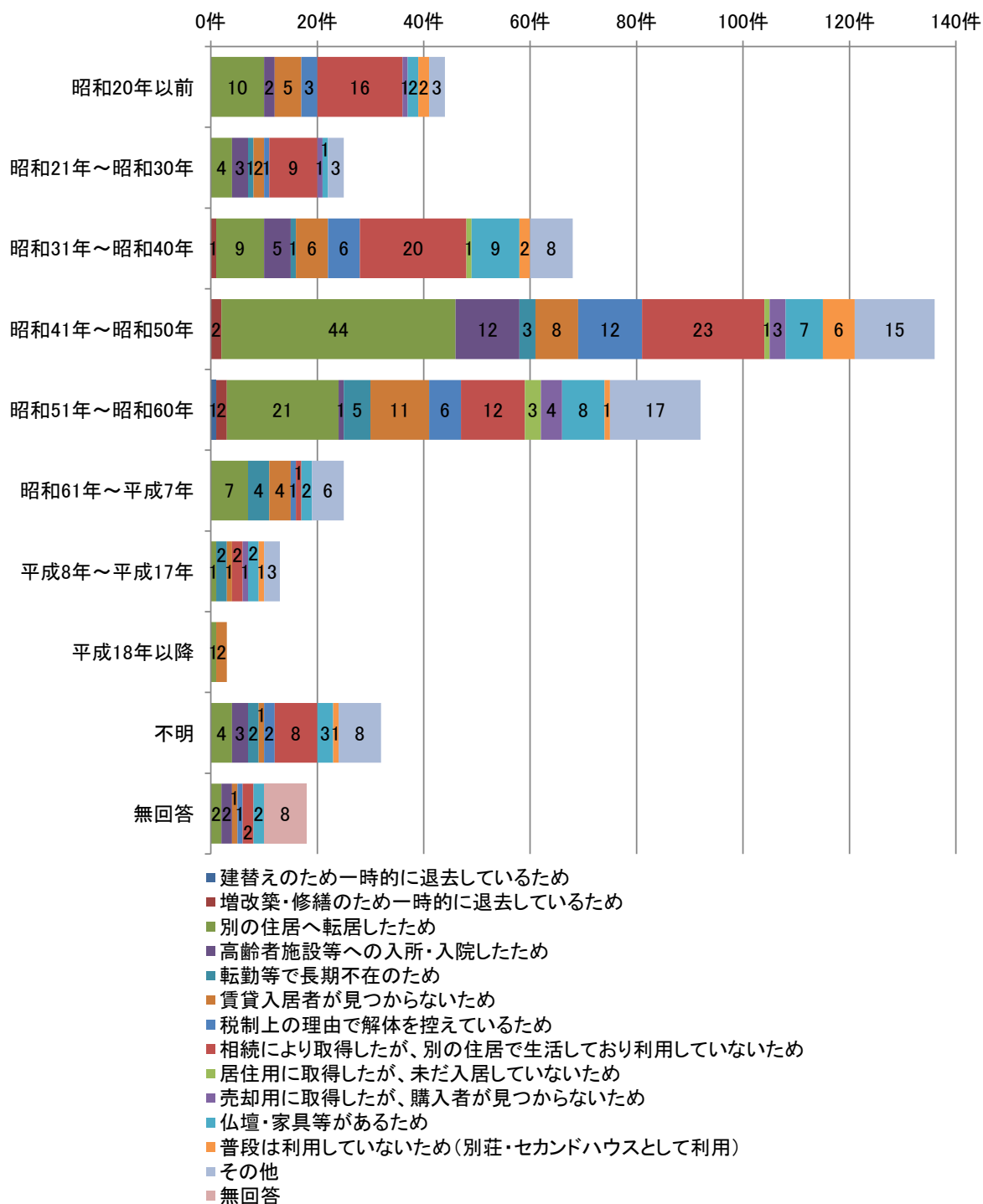


n=315 件

■老朽危険度と空家の期間

4. 3. 4 建築時期と空家になったきっかけ

建築時期と空家になったきっかけのクロス集計では、昭和61年以降に建築された建物については明確な傾向を見出すことが出来ないものの、昭和60年以前に建築された建物では、「別の住居へ転居したため」及び「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」という回答が多くを占めるようになる。

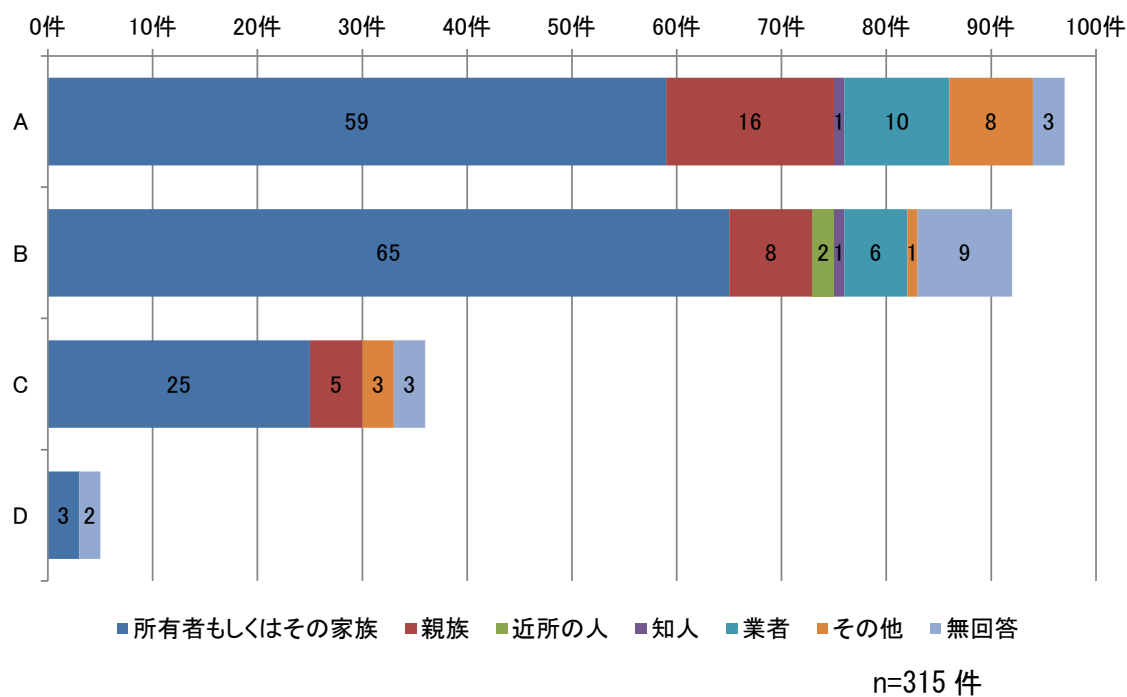


n=315 件

■ 建築時期と空家になったきっかけ

4. 3. 5 老朽危険度と日常的な管理者

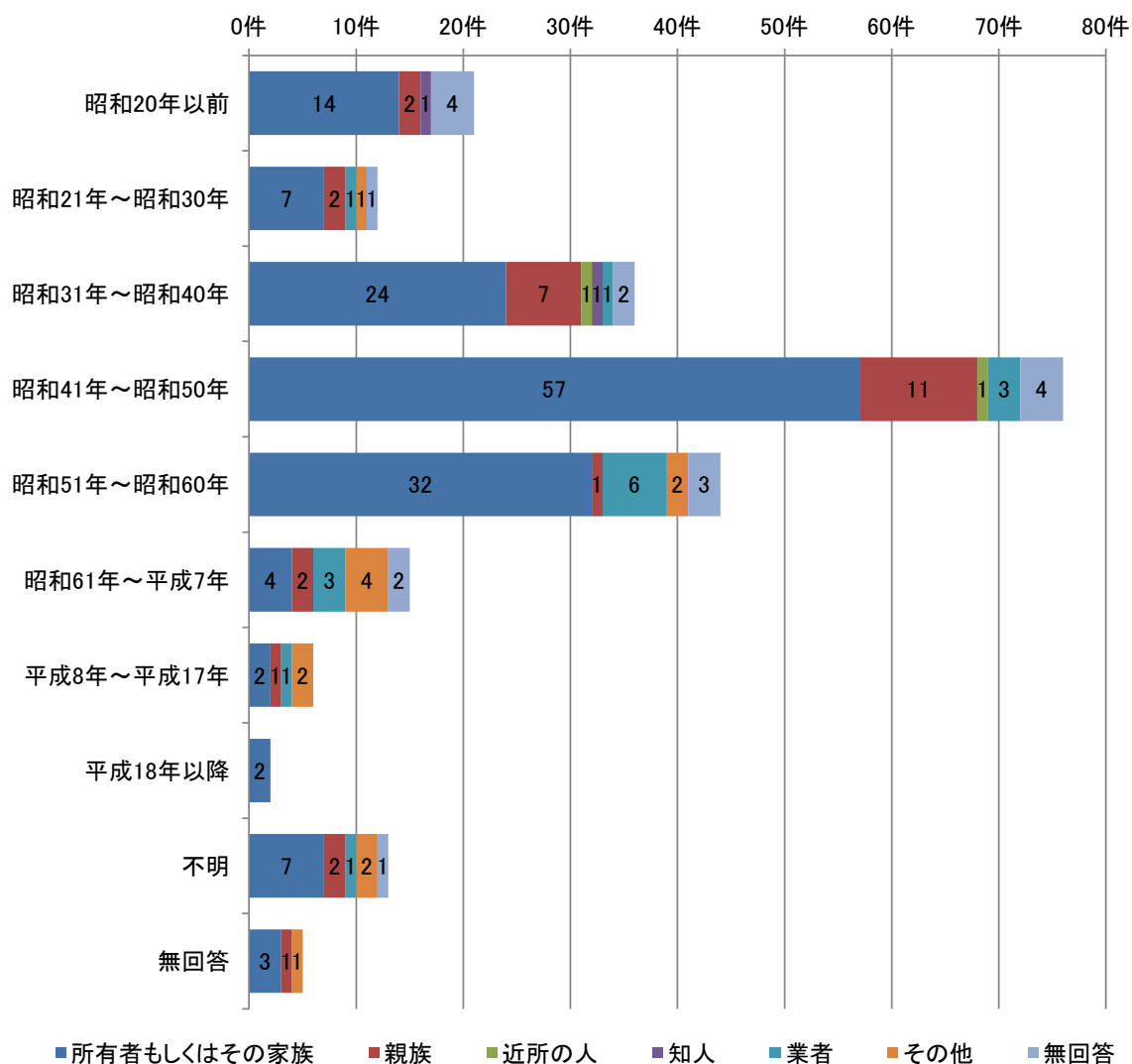
老朽危険度と日常的な管理者とのクロス集計では、いずれの老朽危険度でも「所有者もしくはその家族」が最多となっている。比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物では、「業者」管理の回答も一定程度の割合で存在するが、比較的状态の悪い「C」及び「D」判定の建物には「業者」管理とする回答は見られない。



■ 老朽危険度と日常的な管理者

4. 3. 6 建築時期と日常的な管理者

建築時期と日常的な管理者とのクロス集計では、いずれの建築時期においても「所有者もしくはその家族」が多数を占めているが、昭和50年以前の建物においては、「親族」の占める割合が高くなっている。所有者及び家族の高齢化が進む中で、管理者の変化が発生している可能性がある。「業者」に管理を委ねるとい回答は、いずれの建築時期においても少数派ではあるが、昭和51年以降の比較的新しい建物で割合が高くなる傾向が認められる。

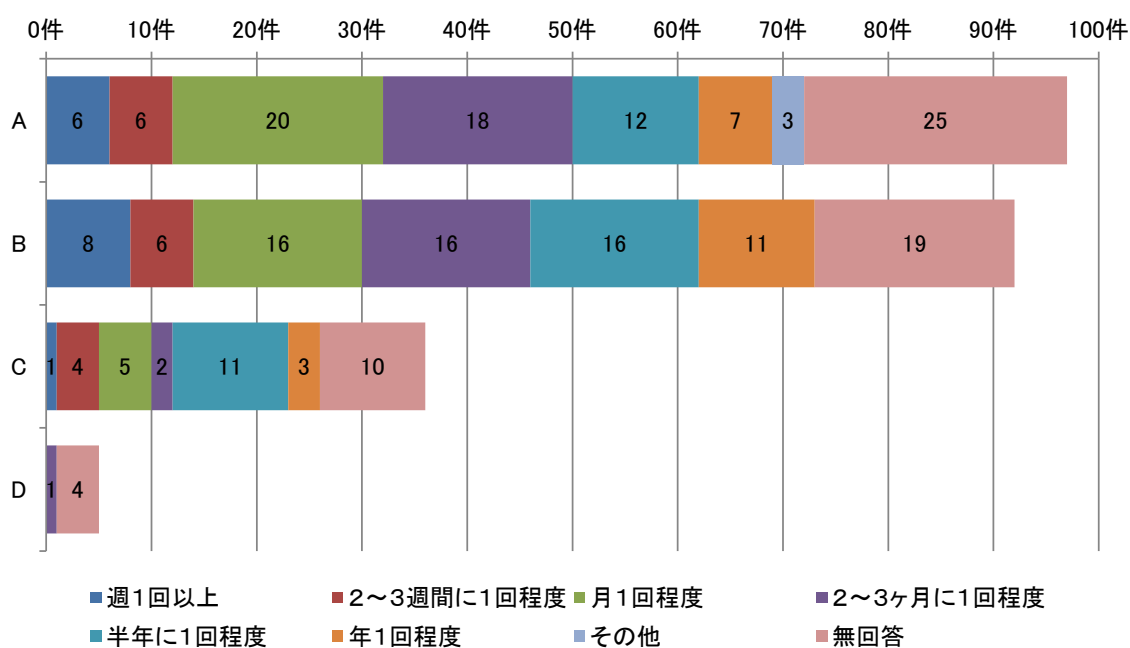


n=315 件

■ 建築時期と日常的な管理者

4. 3. 7 老朽危険度と維持管理の頻度

老朽危険度と維持管理の頻度とのクロス集計では、比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物では月に「1回程度」以上維持管理を行っているとする回答が3割以上を占める一方、比較的状态の悪い「C」判定の建物ではその割合は3割に満たないなど、維持管理の頻度に多少の差が見られる（「D」判定の建物に関しては8割が無回答であり、傾向が読めない）。特に、「週1回以上」と回答する割合には顕著な差が認められる。一方、「A」、「B」、「C」のいずれも、「半年に1回程度」以上維持管理を行っている割合は6割を超えており、「C」判定の建物でもある程度の頻度で維持管理は行われていることから、維持管理の頻度が老朽危険度の直接的な要因になるほどの強い関係性は見出されない。

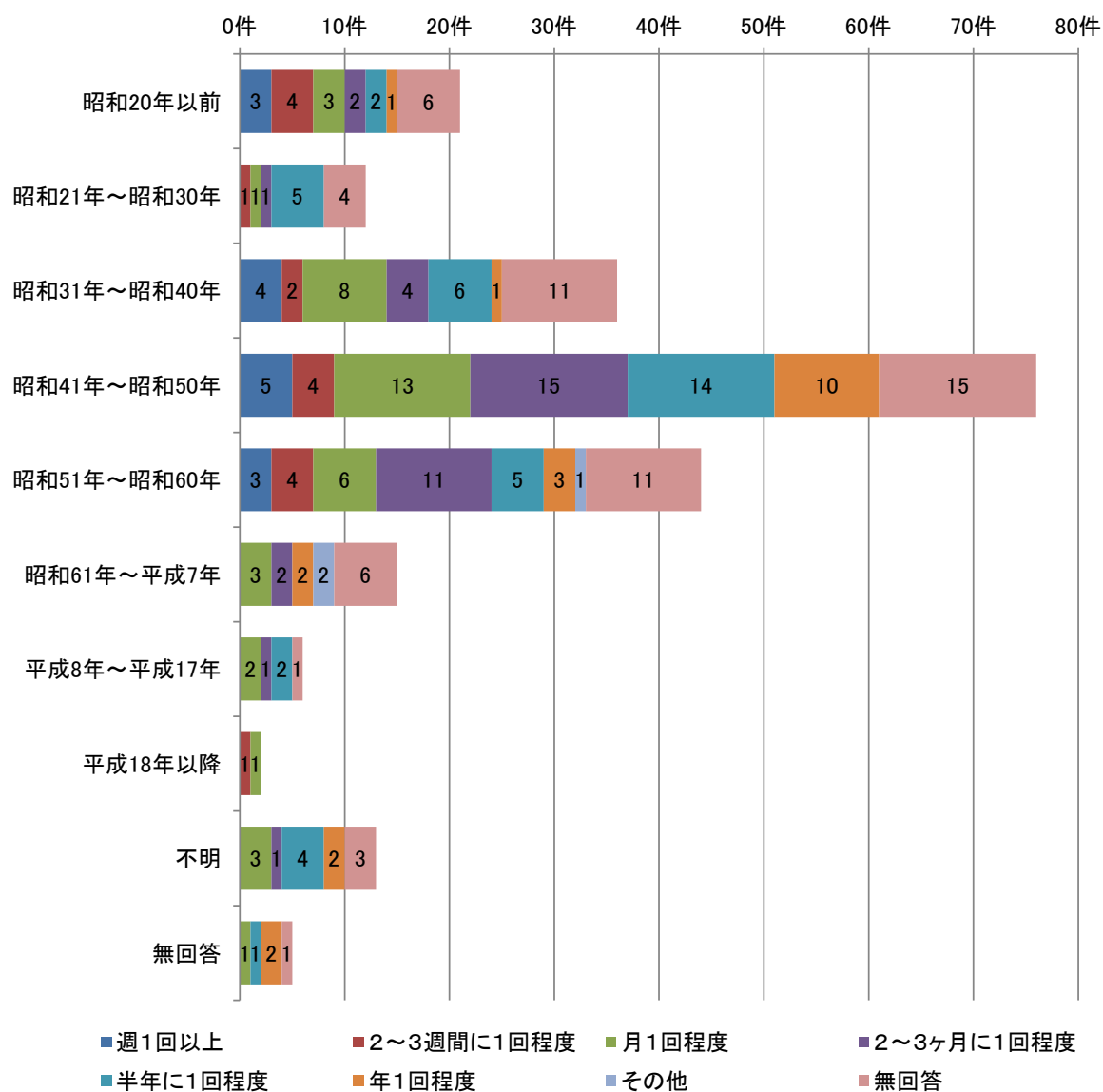


n=230

■老朽危険度と維持管理の頻度

4. 3. 8 建築時期と維持管理の頻度

建築時期と維持管理の頻度のクロス集計では、昭和60年以前に建築された建物では「週1回以上」、「2～3週間に1回程度」といった比較的高い頻度で維持管理を行っている所有者が多いのに対し、昭和61年以降の比較的新しい建物ではそのような高頻度で維持管理を行う回答はほとんど見られない。平成8年以降建築の空家は絶対数が少ないため傾向を読み取りにくいですが、いずれの建築時期においてもおおむね6割程度の所有者は、少なくとも半年に1回程度の維持管理は行っており、なかでも建築年の古い建物については、より頻繁に維持管理を行っているという傾向があることが分かる。

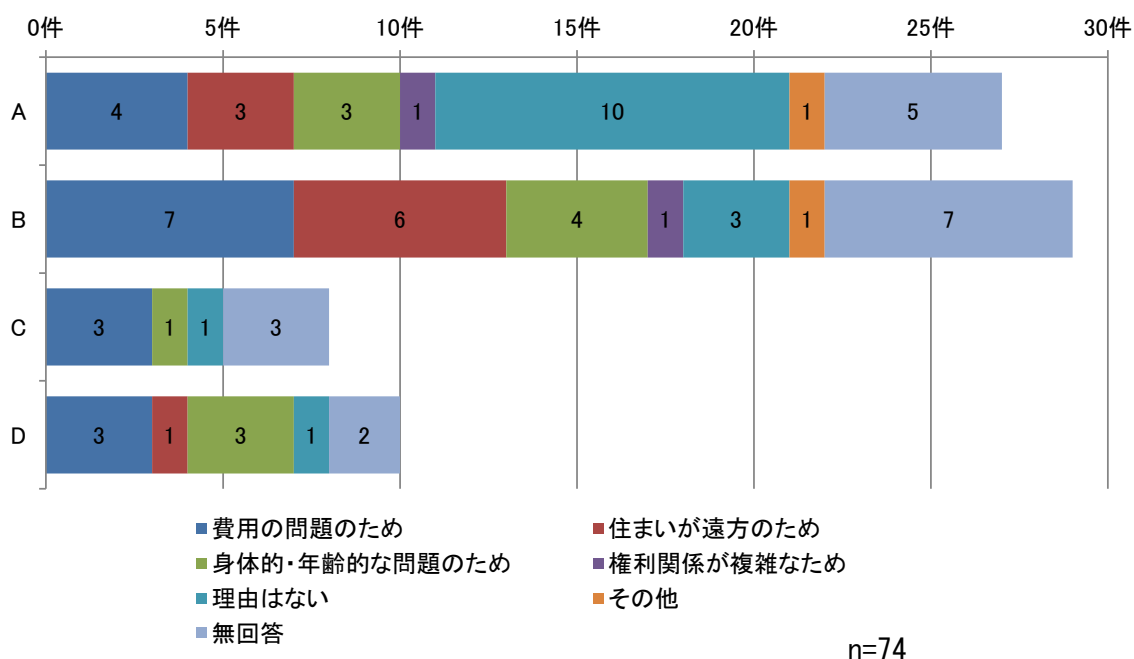


n=230

■ 建築時期と維持管理の頻度

4. 3. 9 老朽危険度と維持管理を行わない理由

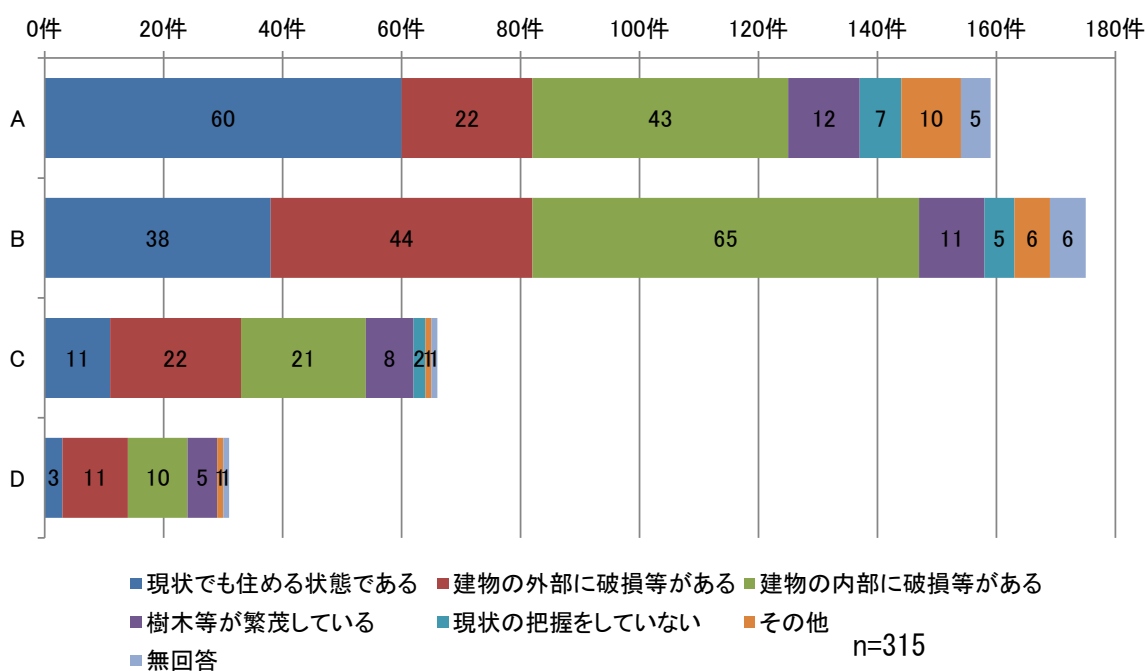
老朽危険度と維持管理を行わない理由のクロス集計では、最も状態の良い「A」判定の建物で、「理由はない」とする回答が目立つ。状態が良いことから、あえて行う必要が無いと考えている可能性がある。それ以外は「費用の問題のため」、「住まいが遠方のため」及び「身体的・年齢的な問題のため」という、個人的な問題に起因して維持管理を行っていないという回答が多い。回答数としては「費用の問題のため」が最も多いが、他の理由も一定割合の割合で見られており、個人を取り巻く様々な理由により維持管理を行うことができないものと解釈できる。



■老朽危険度と維持管理を行わない理由

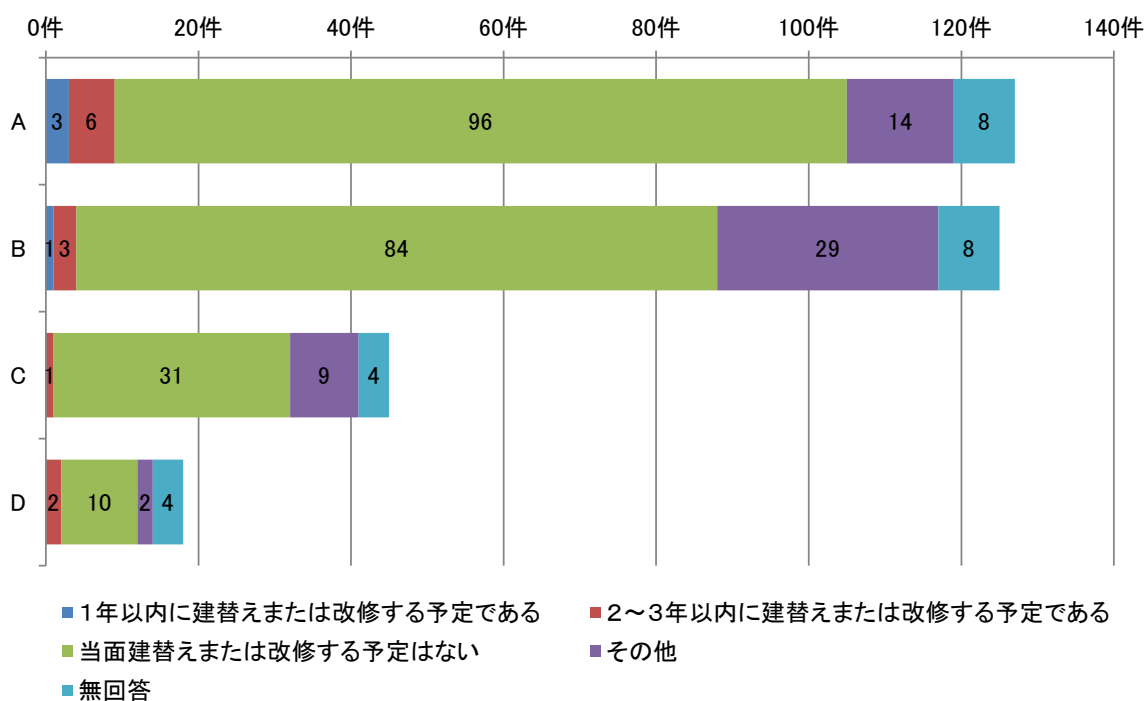
4. 3. 10 老朽危険度と空家の状態

老朽危険度と空家の状態のクロス集計では、「現状でも住める状態である」とする回答が、老朽危険度判定の状態の良い順に高い割合を占めており、所有者の感じる空家の状態と、現地調査結果から見る老朽危険度には高い相関があることが分かる。一方、最も状態の良い「A」判定であっても、何らかの状態に懸念を示している所有者（「建物の外部に破損等がある」、「建物の内部に破損等がある」及び「樹木等が繁茂している」を選択した人）の割合が半数近くを占めている点には留意が必要である。特に、比較的状态の良い「A」及び「B」の判定を受けた建物では、「建物の内部に破損等がある」とする割合が高く、外観目視だけでは把握できない結果が得られたものと考えられる。



4. 3. 1 1 老朽危険度と空家の修繕予定

老朽危険度と空家の修繕予定のクロス集計では、いずれの判定に属する所有者も「当面建替えまたは改修する予定はない」と回答しており、全般的な傾向としては、空家の状況による大きな差は見られない。ただし、比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物のみ、「1年以内に建替えまたは改修する予定である」という回答が得られているとともに、最も状態の良い「A」判定の建物で、具体的な修繕予定を持つ回答（「1年以内に建替えまたは改修する予定である」ないし「2～3年以内に建替えまたは改修する予定である」と回答した人）が多く見られるなど、状態の良い建物の所有者ほど、今後の利活用に積極的である可能性が読み取れる結果となっている。

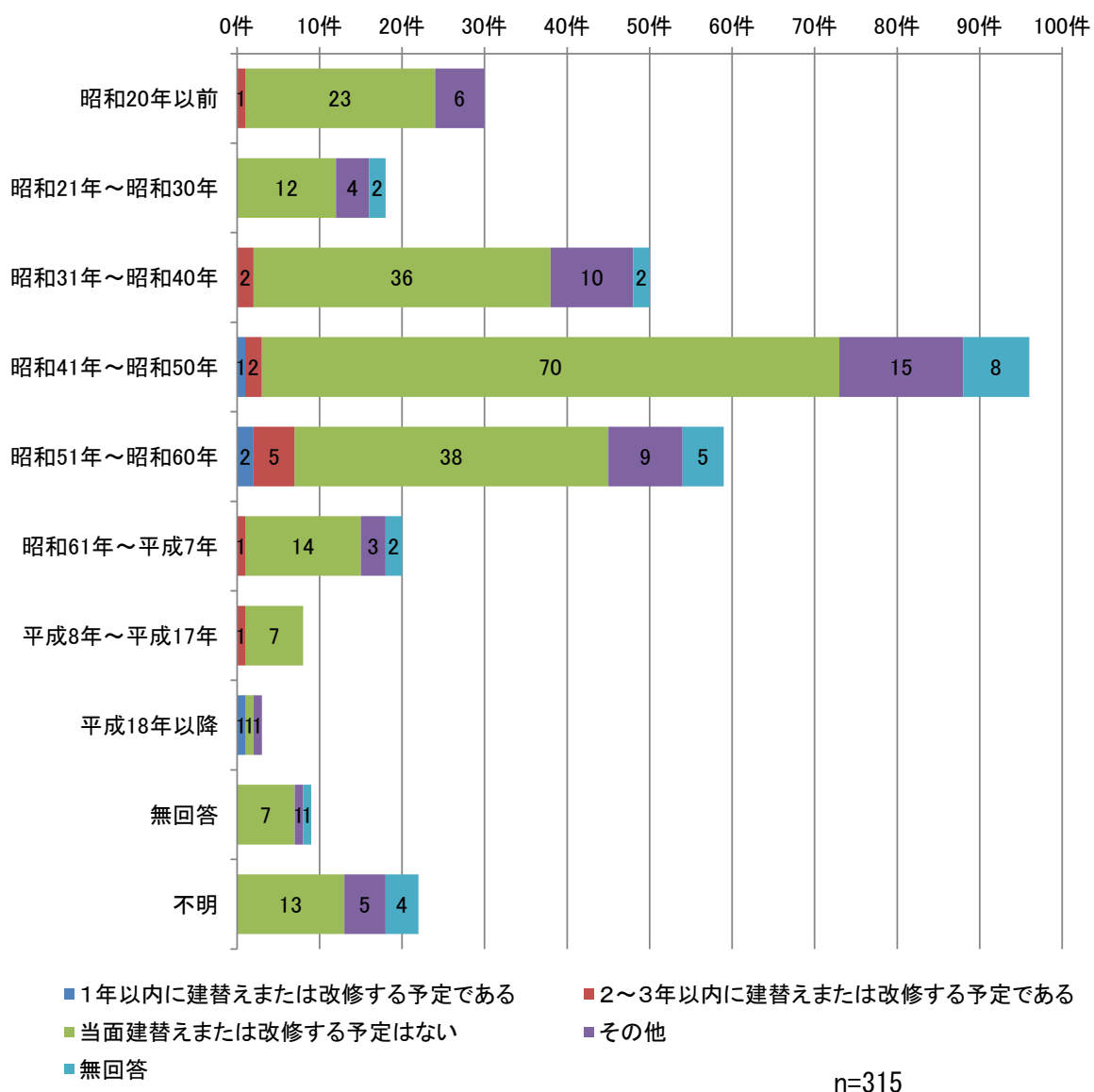


n=315

■老朽危険度と空家の修繕予定

4. 3. 12 建築時期と空家の修繕予定

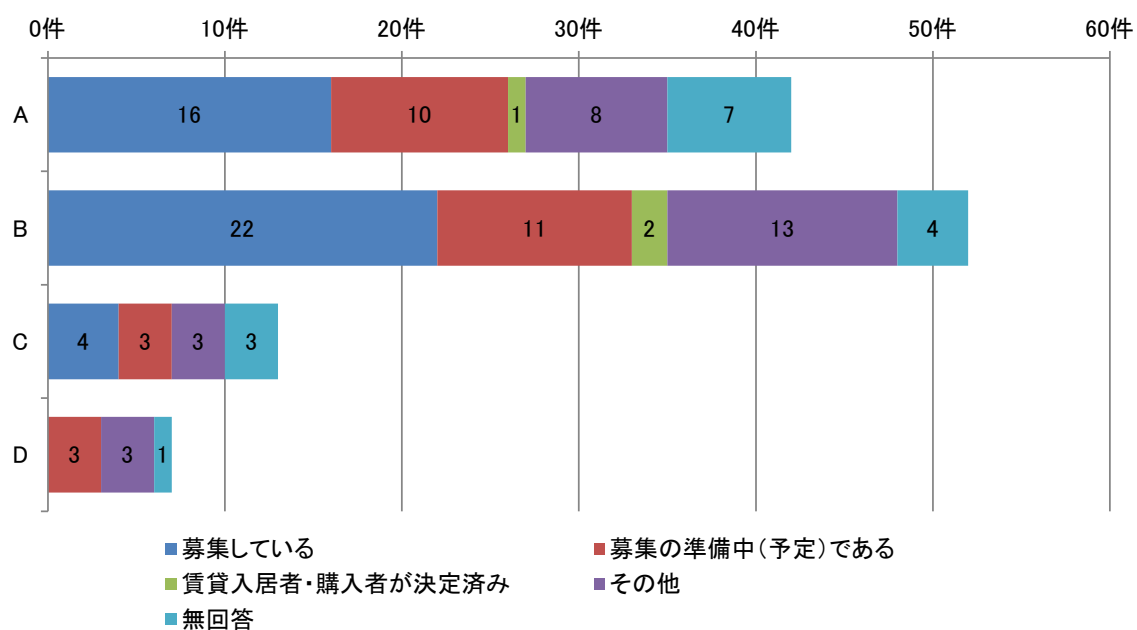
建築時期と空家の修繕予定のクロス集計では、いずれの建築時期においても「当面建替えまたは改修する予定はない」が最多を占めている。具体的な修繕計画を持つ回答（「1年以内に建替えまたは改修する予定である」ないし「2～3年以内に建替えまたは改修する予定である」と回答した人）はいずれの建築時期においても少ないが、昭和51年以降の建物でやや割合が高い傾向が認められる。



■ 建築時期と空家の修繕予定

4. 3. 13 老朽危険度と売却・賃貸の募集状況

老朽危険度と売却・賃貸の募集状況のクロス集計では、比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物で「募集している」が最も多く、「募集の準備中（予定）である」と合わせるといずれも6割を超える。比較的状态の悪い「C」及び「D」判定の建物では「募集している」及び「募集の準備中（予定）である」が「A」及び「B」判定の建物ほど高くなく、特に最も状態の悪い「D」判定の建物については、現状で「募集している」と回答した所有者は存在しない。以上のように、老朽危険度と売却・賃貸の募集状況の間には有意な関係が認められる結果となっている。

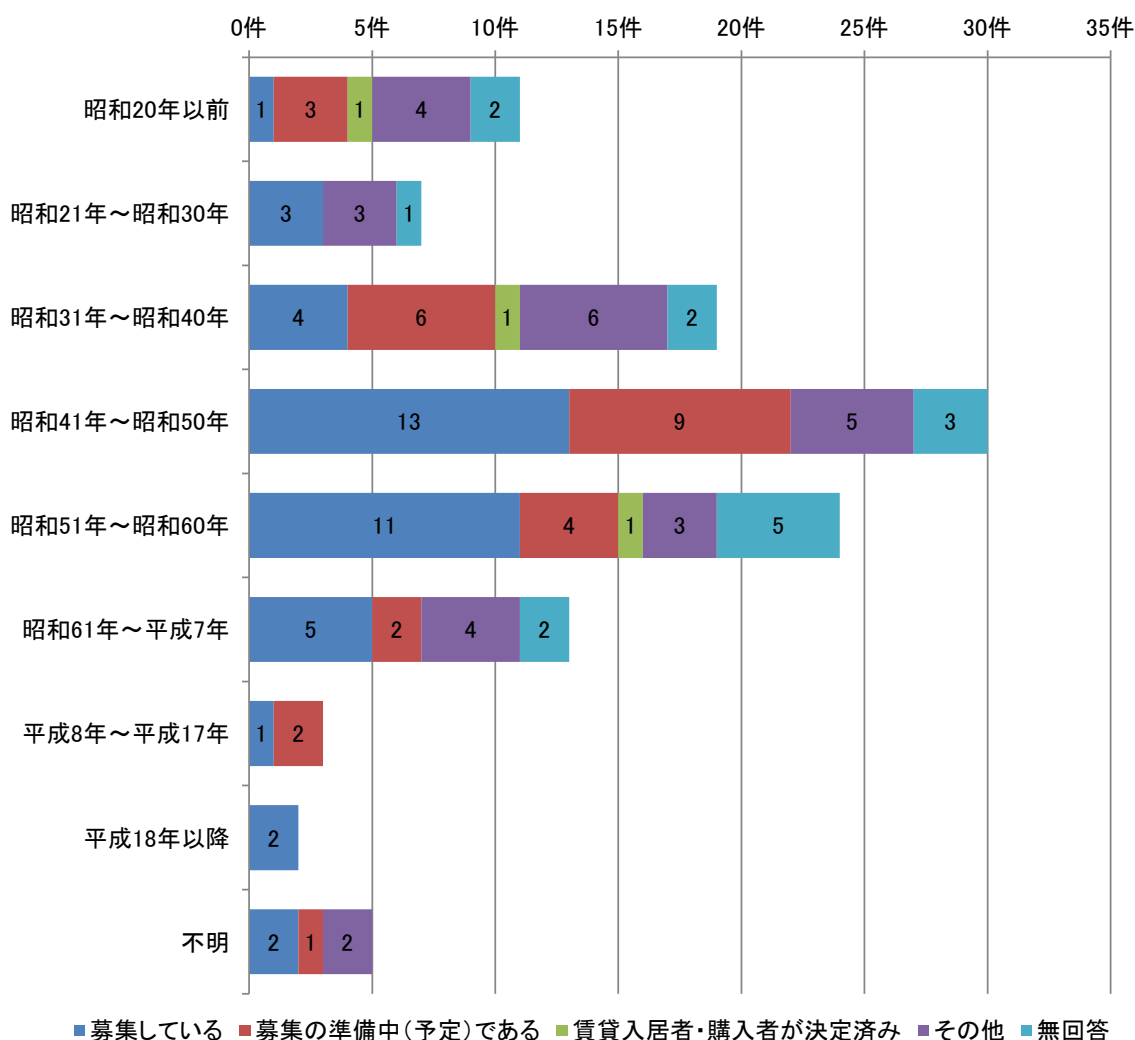


n=114

■老朽危険度と売却・賃貸の募集状況

4. 3. 14 建築時期と売却・賃貸の募集状況

建築時期と売却・賃貸の募集状況のクロス集計では、年によるばらつきは認められるが、おおよそ昭和41年以降に建築された建物について、具体的な募集を行っている割合（「募集している」及び「募集の準備中（予定）」である」と回答した人）が高くなる傾向が認められる。逆に、昭和30年以前に建てられた老朽建物については、具体的な募集を行っている割合が50%を下回っており、古い建物では売却・賃貸の募集を行いつらい状況にあることが推察される。一方、昭和41年以降の建物については、新しいほど具体的な募集を行っている割合が高くなるという傾向は必ずしも認められるわけではない（平成8年以降はいずれも全ての所有者が具体的な募集を行っているが、サンプル数が少ないため、全体的な傾向が反映されていない可能性があることに留意する必要がある）。



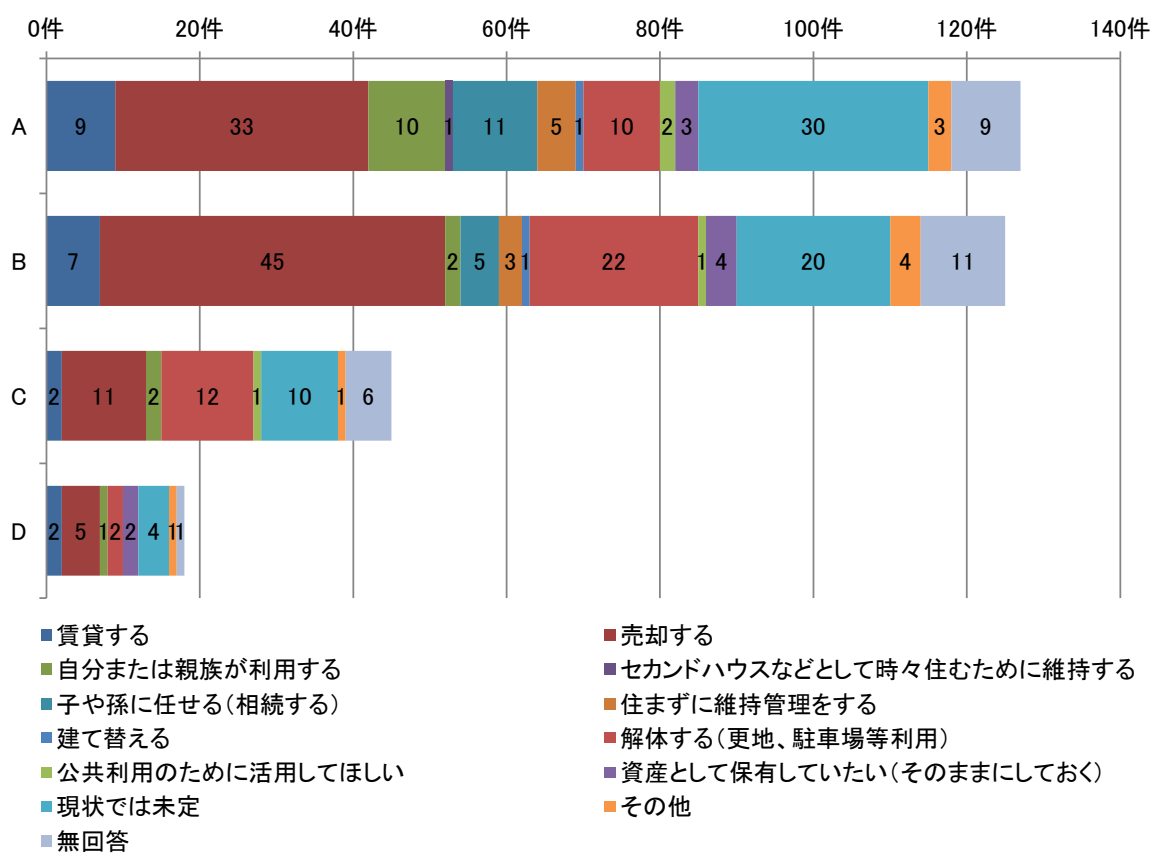
n=114

■ 建築時期と売却・賃貸の募集状況

4. 3. 15 老朽危険度と今後の活用方法

老朽危険度と今後の活用方法のクロス集計では、比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物で、「売却する」と回答する所有者が多くなっている。これら両者の間でも、「B」判定の建物については「解体する」という回答が比較的多く存在するのに対して、「A」判定の建物では「解体する」という回答は明らかに少なく、状態の良い建物の所有者は既存の建物を活用する意思を持っている傾向が確認出来る。

一方、比較的状态の悪い「C」及び「D」判定の建物では、前者では「解体する」が最多となっているのに対して、後者では各種の方法が混在しており、特定の傾向は認められない。

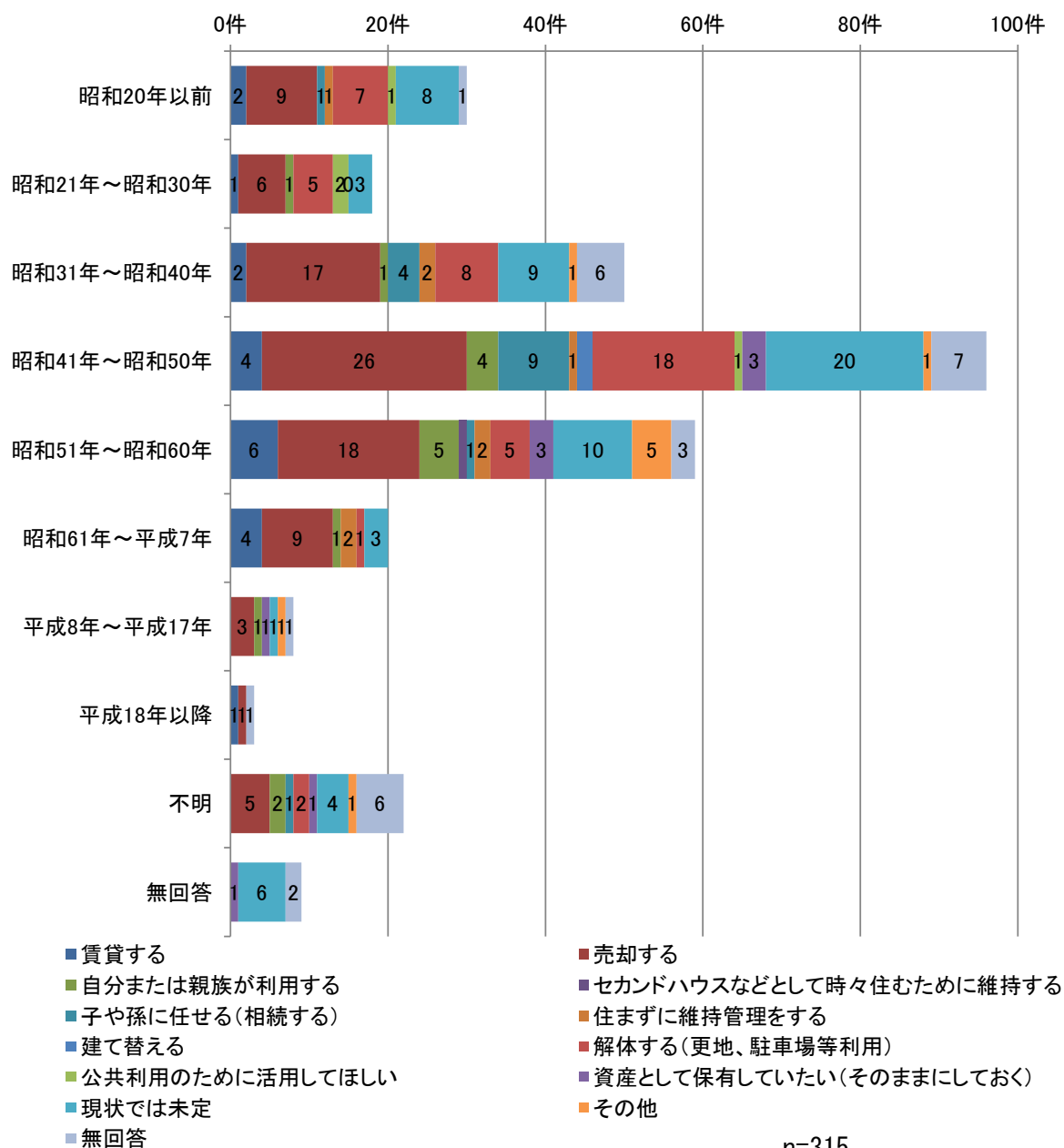


n=315

■老朽危険度と今後の活用方法

4. 3. 16 建築時期と今後の活用方法

建築時期と今後の活用方法のクロス集計では、各時期間でばらつきが認められるものの、おおよそ昭和 61 年以降に建てられた建物では「賃貸する」や「売却する」とする回答が多い。一方、それ以前の建物では「解体する」という回答も多く、建築時期が古いほど、その傾向が強くなっている。他の選択肢は概して少ないが、昭和 41 年以降に建てられた建物では、「自分または親族が利用する」という選択肢も散見される。



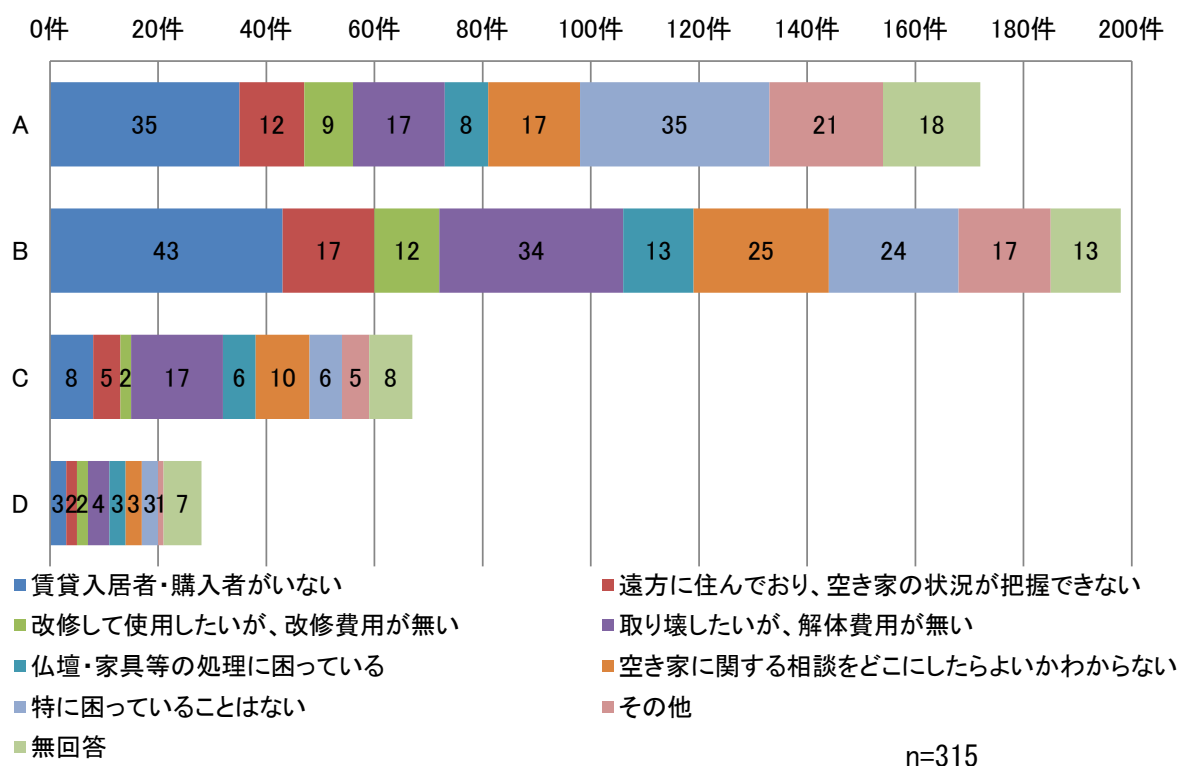
n=315

■ 建築時期と今後の活用

4. 3. 17 老朽危険度と今後の活用で困っていること

老朽危険度と今後の活用で困っていることのクロス集計では、比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物では、「賃貸入居者・購入者がいない」が最も多く見られるのに対して、比較的状态の悪い「C」及び「D」判定の建物ではそのような傾向は確認出来ない。「C」判定の建物と「D」判定の建物との間では、「C」判定の建物では「取り壊したいが、解体費用がない」とする回答が目立つのに対して、「D」判定の建物では特に卓越する回答はなく、傾向が判然としない。

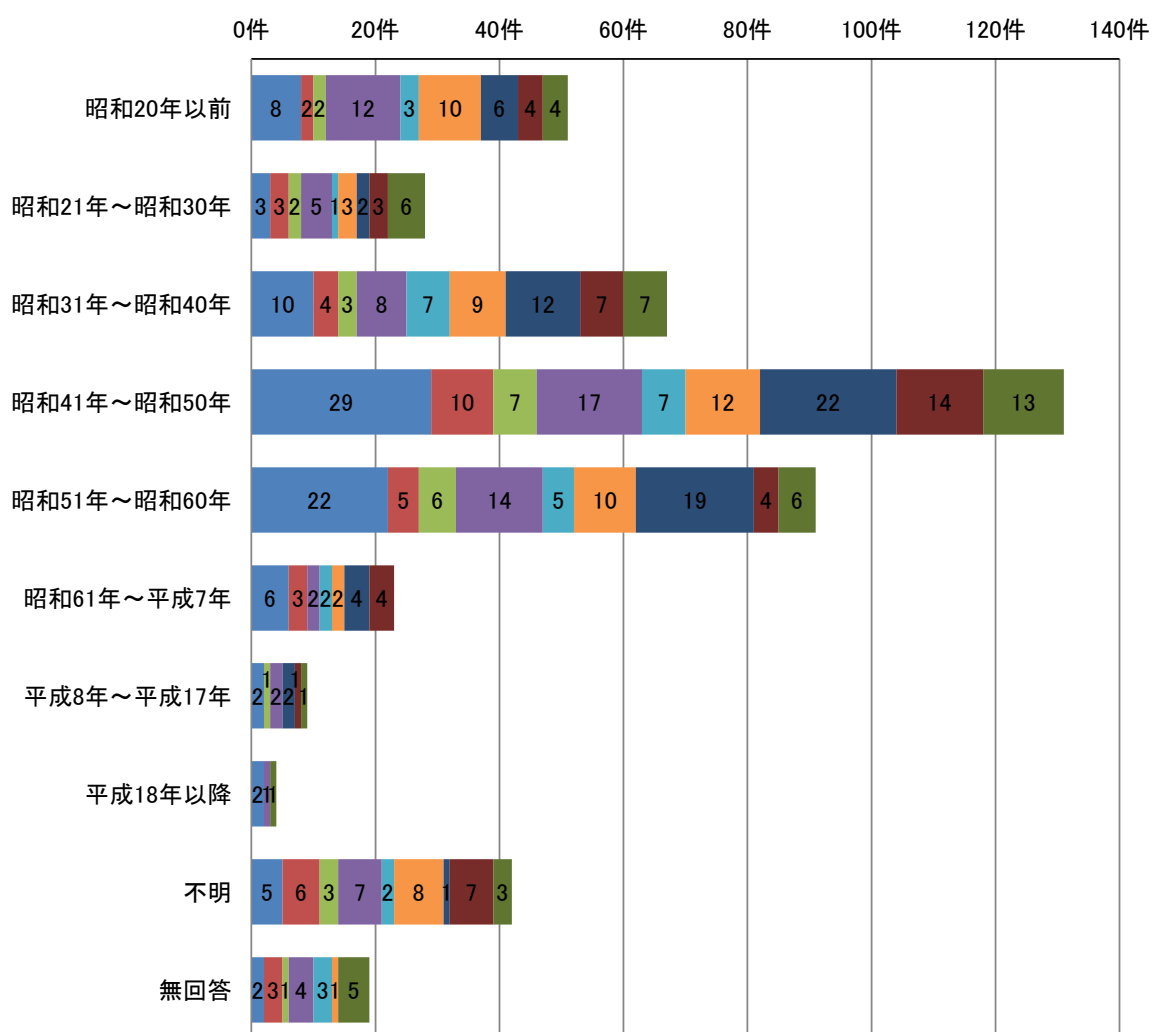
なお、「空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない」という回答は、いずれの老朽危険度においても一定数存在する。



■ 老朽危険度と今後の活用で困っていること

4. 3. 18 建築時期と今後の活用で困っていること

建築時期と今後の活用で困っていることのクロス集計では、昭和41年以降に建築された建物では、「賃貸入居者・購入者がいない」という回答が多くを占めるのに対し、昭和40年以前に建築された建物ではそのような傾向は確認出来ず、特に昭和30年以前に建築された古い建物では、「取り壊したいが、解体費用が無い」という回答が最多を占めるようになっている。このように、建築時期の新旧で、今後の活用に関し困難を感じる内容が比較的明瞭に分かれている。一方、「特に困っていることは無い」という回答はいずれの建築時期においても一定数存在するとともに、平成8年以降に建築された、比較的新しい建物を除く全ての建築年次において、「空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない」という回答が目立つことも特徴である。



- 賃貸入居者・購入者がいない
- 遠方に住んでおり、空き家の状況が把握できない
- 改修して使用したいが、改修費用が無い
- 取り壊したいが、解体費用が無い
- 仏壇・家具等の処理に困っている
- 空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない
- 特に困っていることはない
- その他

n=315

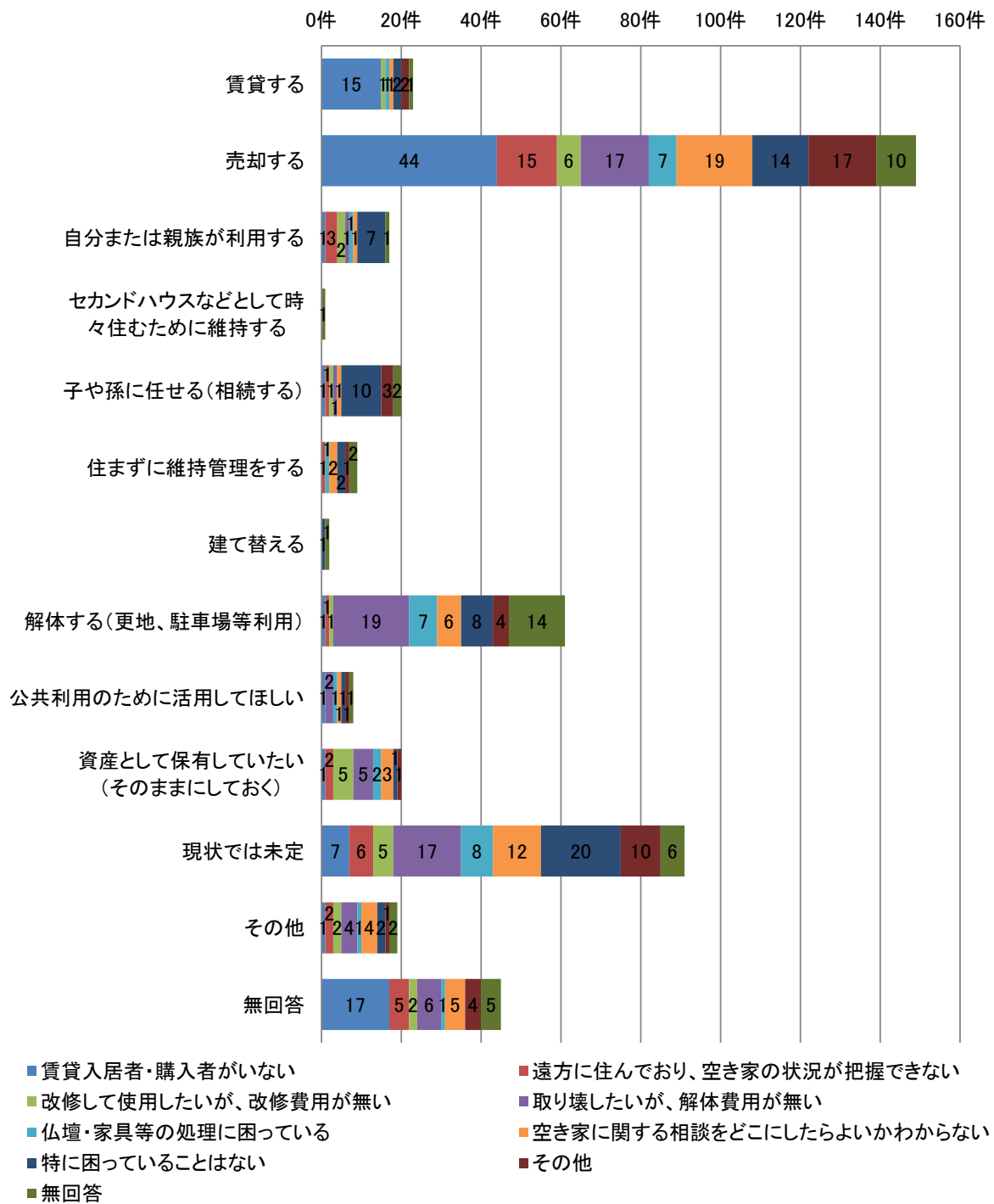
■ 建築時期と今後の活用で困っていること

4. 3. 19 今後の活用方法と今後の活用で困っていること

今後の活用方法と今後の活用で困っていることのカロス集計を次頁に示す。

「賃貸する」意向の所有者では圧倒的に「賃貸入居者・購入者がいない」が多いのに対し、「売却する」意向の所有者では「賃貸入居者・購入者がいない」が最多ではあるものの、「遠方に住んでおり、空き家の状況が把握できない」や「取り壊したいが、解体費用が無い」、「空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない」も比較的多く存在する。賃貸の場合、既存の建物を活用することが前提となる一方、売却については更地化した上での売却など、より選択肢が多いために回答が分かれたものと考えられる。「自分または親族が利用する」や「子や孫に任せる（相続する）」については、「特に困っていることはない」が多く見られる。今後の活用についてある程度の道筋が付けられているためであるほか、物件に関心のないものが少なからず含まれている可能性があり、留意が必要である。「解体する」意向を持っている所有者では、「取り壊したいが、解体費用が無い」が最も多く、取り壊しを希望するものの費用面で実施できない事情がうかがえる。

以上のように、空家の所有者は、今後の活用方法に応じた、それぞれの困難を感じる要因を抱えていることが反映された結果となっている。



n=315

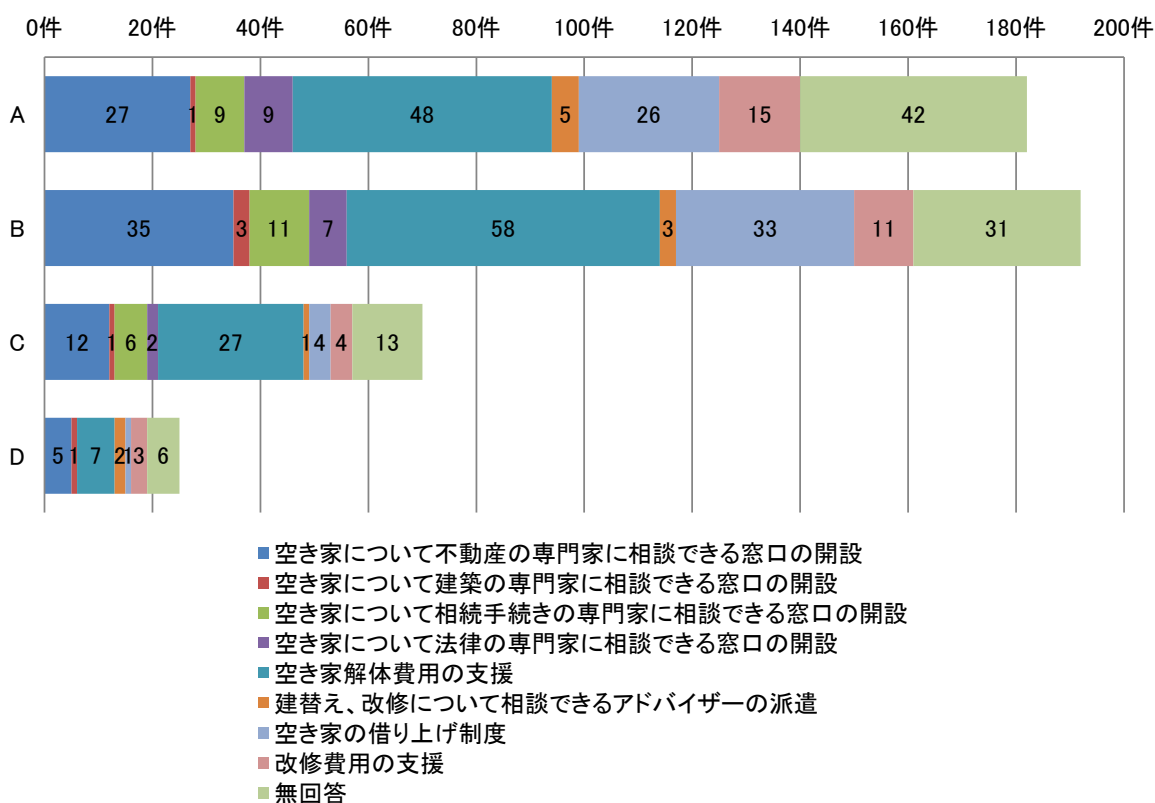
■今後の活用方法と今後の活用で困っていること

4. 3. 20 老朽危険度と必要な支援策

老朽危険度と必要な支援策のクロス集計では、いずれの老朽危険度においても「空き家解体費用の支援」が最多を占めるが、より状態の悪い「C」及び「D」判定の建物でその傾向がやや強い。同様の傾向は、「改修費用の支援」にも現れており、こちらは解体費用の支援ほど多く選択されていないが、両者を合わせると費用面での支援を求める意見が、いずれの老朽危険度においても卓越している。

相談窓口の開設についても各老朽危険度ともに全回答数の2~3割程度の回答があり、要望が多い。この中で最も多いのは「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」であり、不動産の処理についての情報提供が強く求められているという結果となった。

老朽危険度と必要な支援策について最も大きく傾向が分かれているのが「空き家の借り上げ制度」であり、比較的状态の良い「A」及び「B」判定の建物では多くの回答があるのに対して、比較的状态の悪い「C」及び「D」判定の建物では、回答が少なくなっている。



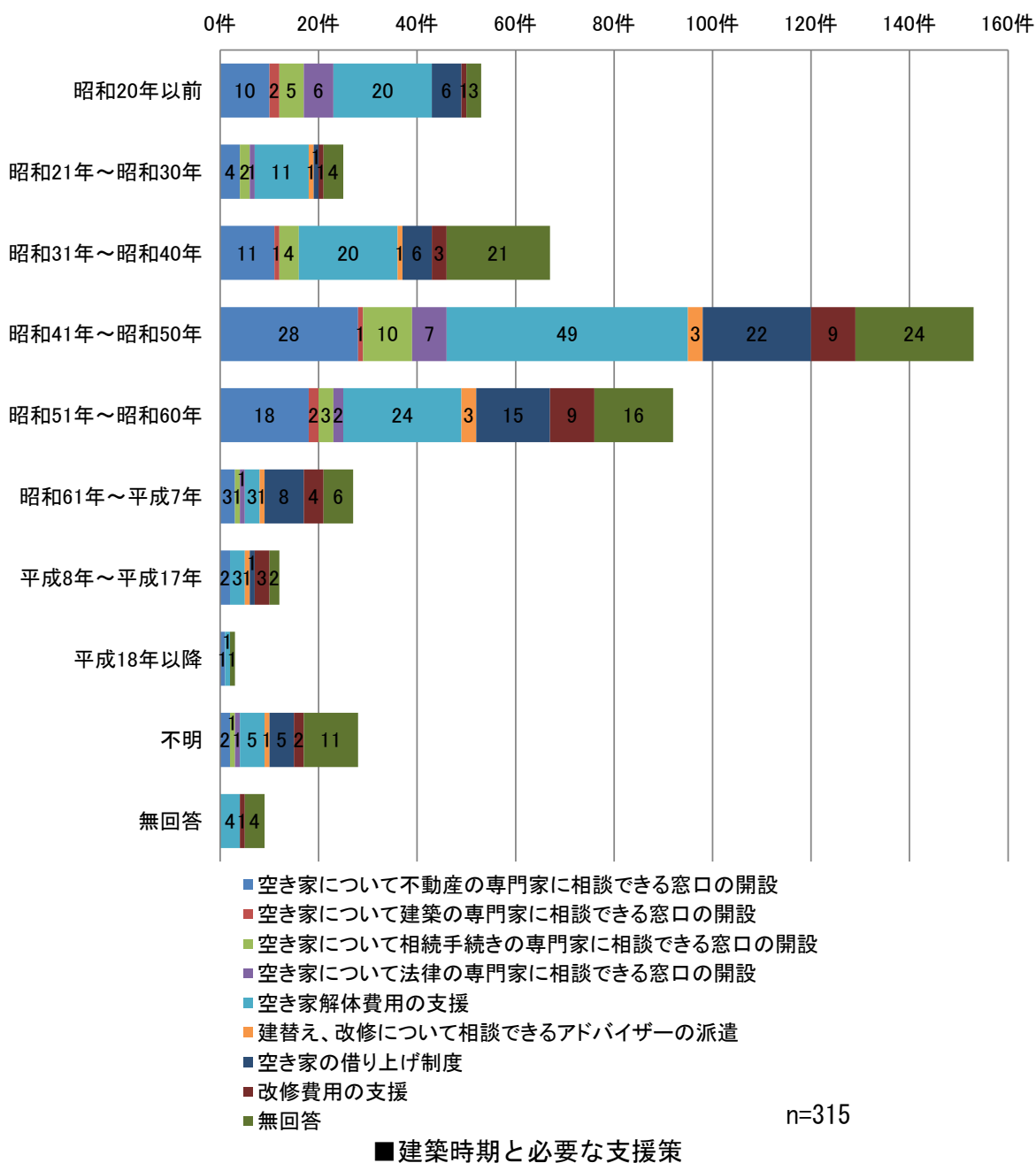
n=315

■老朽危険度と必要な支援策

4. 3. 21 建築時期と必要な支援策

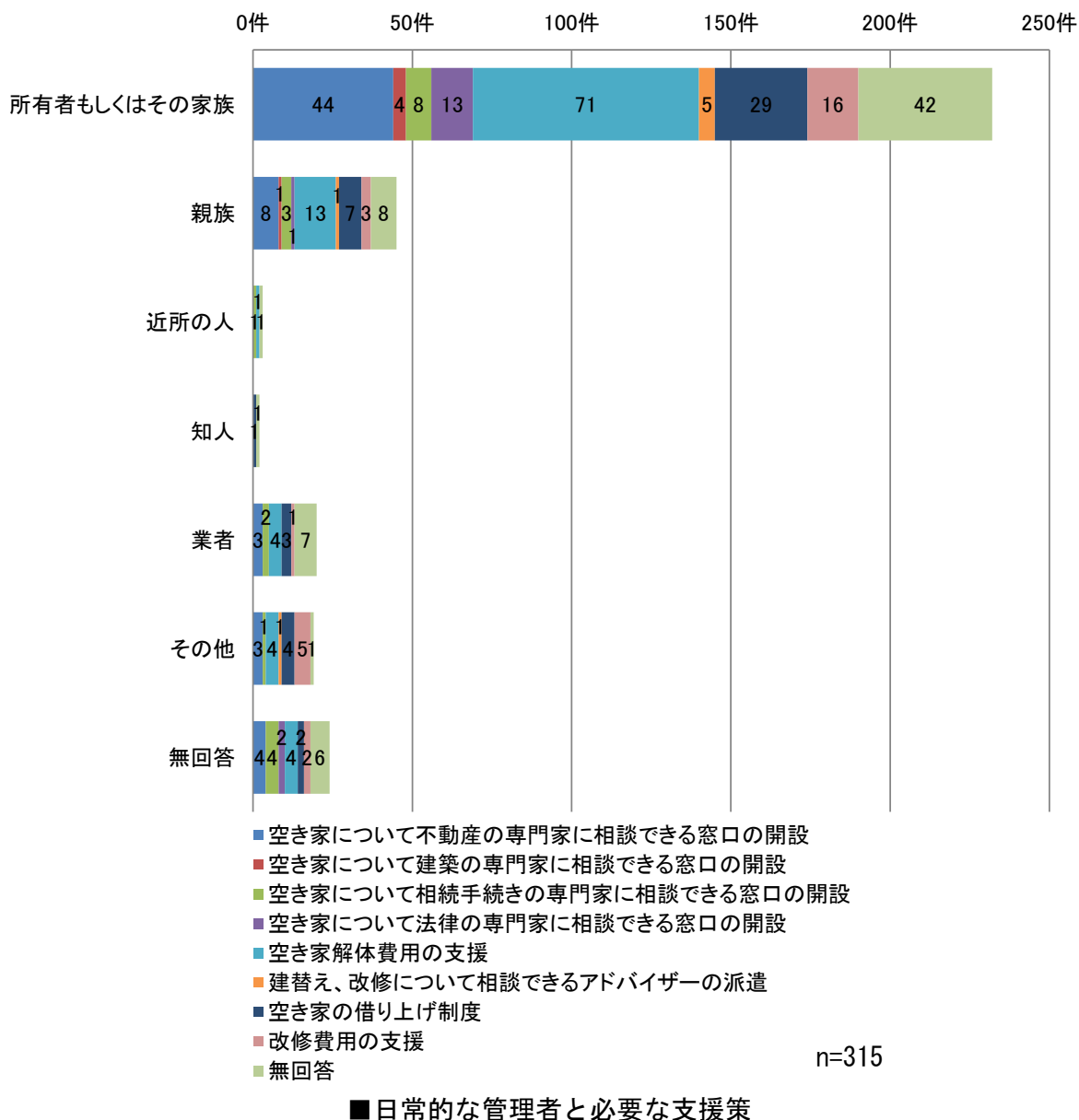
建築時期と必要な支援策のクロス集計では、「昭和 61 年～平成 7 年」を除く全ての建築時期において「空き家解体費用の支援」が最多となっている。このほか、昭和 51 年以降に建築された建物では「改修費用の支援」の割合も高くなっており、費用的な支援に関しての要望が多い。また、「空き家の借り上げ制度」は昭和 41 年以降、平成 7 年までの建築時期の建物で多く見られる。おおよそ昭和 40 年ないし 50 年代に建築された建物については、それ以前に建築された建物と比較して、改修等により活用する意向が強いものと推察される。

相談窓口については、いずれの建築時期においても「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」が多く回答されているが、昭和 61 年以前に建築された建物については、「空き家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設」も多く見られ、建築時期が古くなるほどその傾向が強まっているのが特徴である。



4. 3. 22 日常的な管理者と必要な支援策

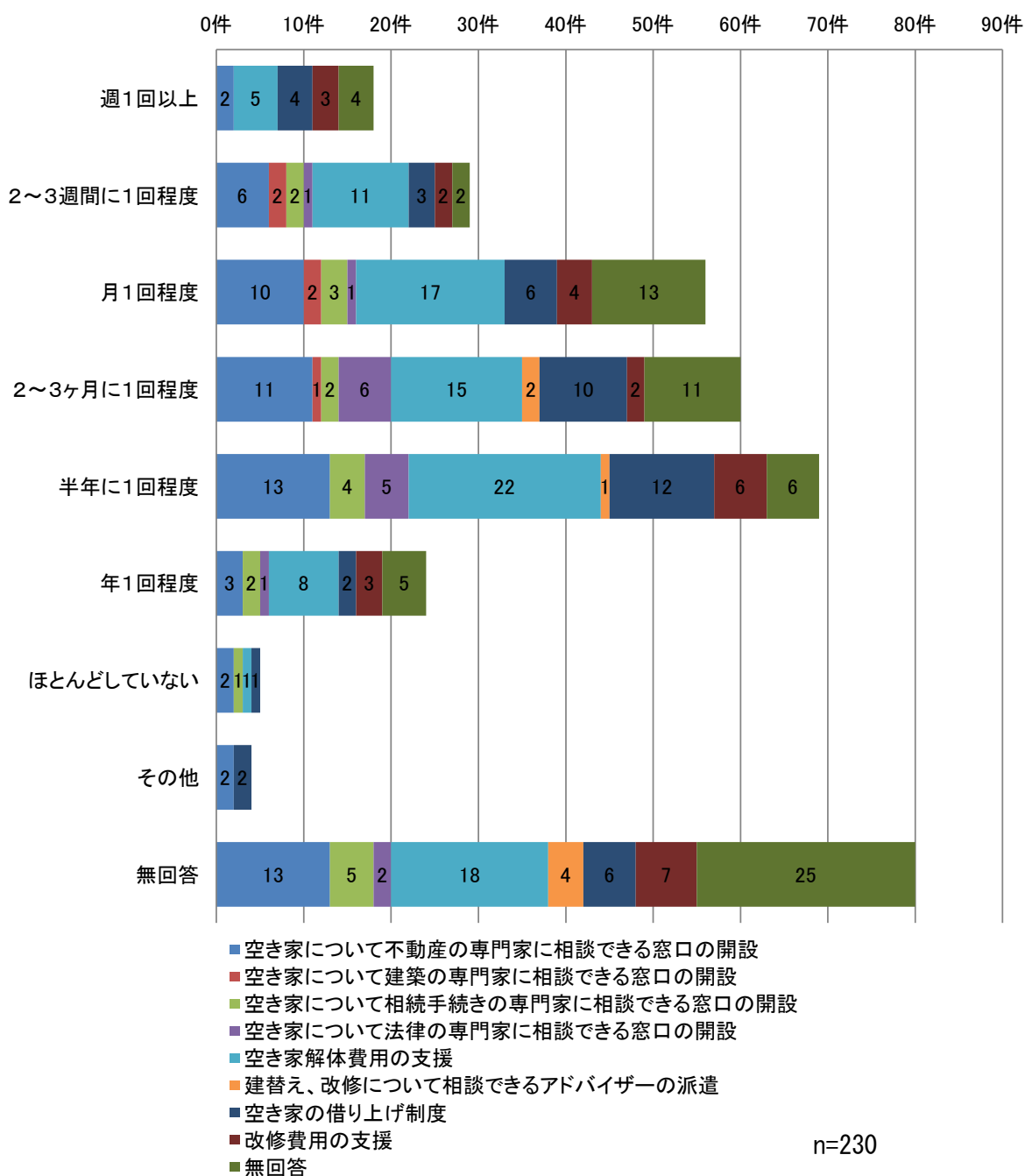
日常的な管理者と必要な支援策のクロス集計では、母数の少ない「知人」以外ではいずれも「空き家解体費用の支援」が最多で、特に「所有者もしくはその家族」、「親族」でその傾向が強い。全体的な傾向は、日常的な管理者の如何に関わらず大きな差は認められないが、「業者」が管理しているとする回答では、「建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣」を回答した所有者が皆無であることが特徴的である。



4. 3. 23 維持管理の頻度と必要な支援策

維持管理の頻度と必要な支援策のクロス集計では、「ほとんどしていない」と「その他」を除く全ての頻度で、「空き家解体費用の支援」が最多となっている。維持管理の頻度による必要な支援策の回答に大きな特徴は認められないが、例外的に「週1回以上」の所有者については、相談窓口に関する要望が少なくなっている。

相談窓口に関する要望では、「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」が最も多いが、「2～3ヶ月に1回程度」及び「半年に1回程度」の所有者については、「空き家について法律の専門家に相談できる窓口の開設」が多いことも特徴である。



■維持管理の頻度と必要な支援策

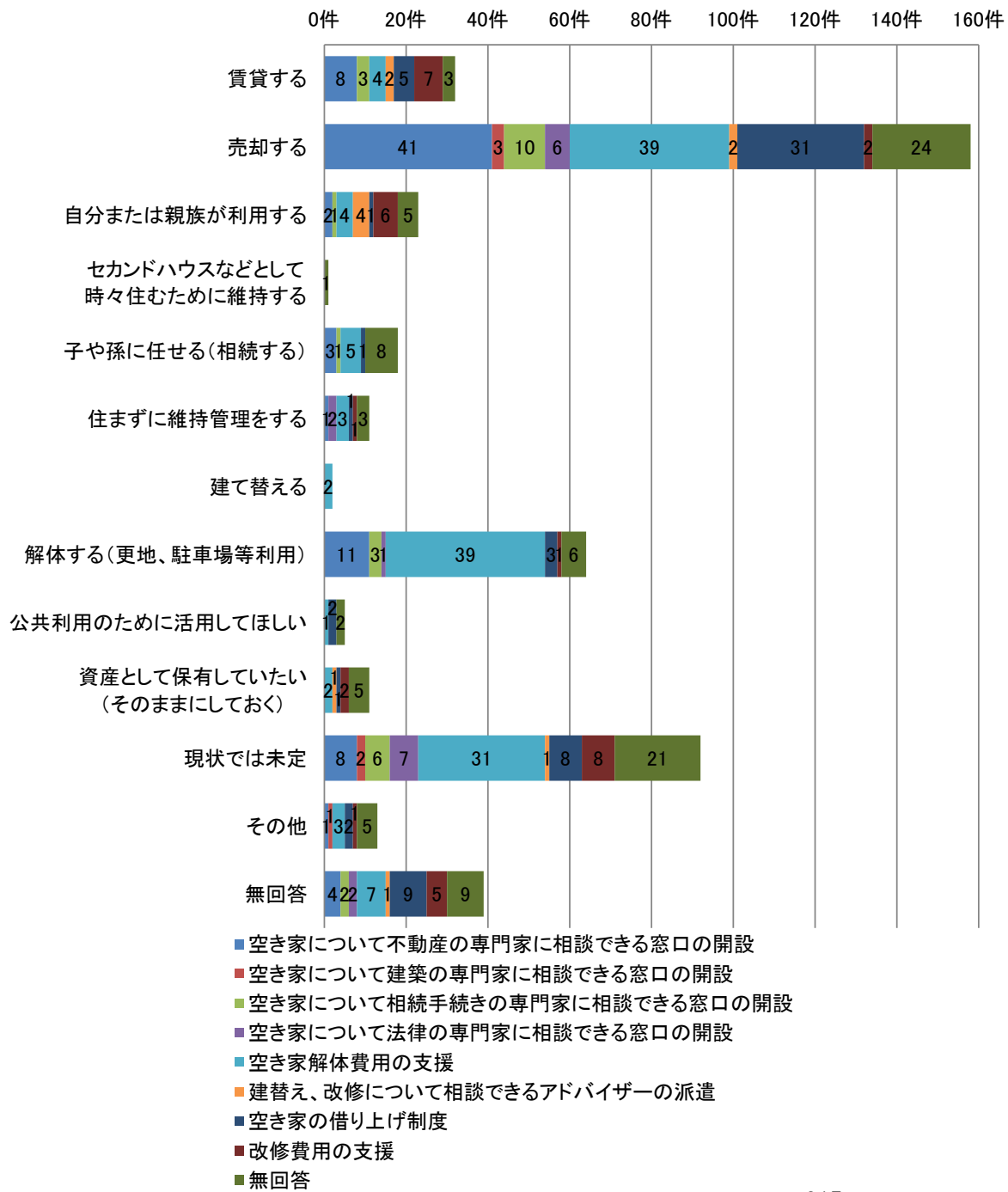
4. 3. 24 今後の活用方法と必要な支援策

次頁に空家の今後の活用方法と必要な支援策のクロス集計を示す。

「解体する（更地，駐車場等利用）」，「建て替える」，「子や孫に任せる（相続する）」及び「住まずに維持管理する」では「空き家解体費用の支援」が最も多く，「売却する」でも比較的多い。これらは必ずしも既存建物の活用を考えていない所有者が多いグループであり，解体費用に関する要望が多いものと考えられる。

「自分または親族が利用する」及び「資産として保有していきたい（そのままにしておく）」では「改修費用の支援」が最も多く，「賃貸する」でも比較的多い。これらは既存の建物を取り壊さずに保有することを指向するグループであり，改修費用にかかる要望が多いものと考えられる。

相談窓口に関する要望については，いずれも「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」が多く回答されており，特に「売却する」，「賃貸する」，「子や孫に任せる（相続する）」でその割合が高い。

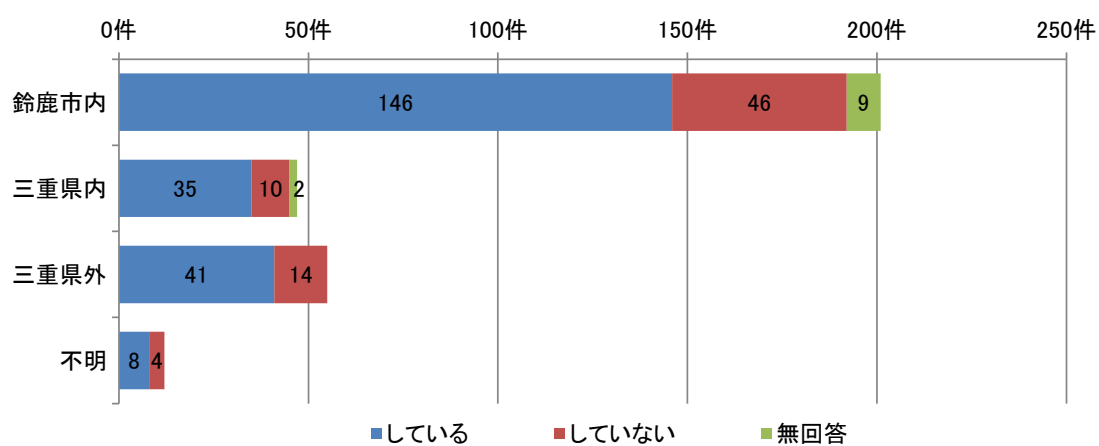


n=315

■今後の活用方法と必要な支援策

4. 3. 25 所有者所在地と日常的な管理

所有者所在地と日常的な管理のクロス集計では、日常的な管理をしている件数は、市内が多く、県内や県外を大きく上回っている。しかし、所在地ごとの回答件数の総数に対する日常的な管理をしている割合では、差はわずかであるが県外が最も高く、次に県内、市内の順となっている。日常的な管理をしている割合は、所有者所在地が遠くなるほど、高くなっており、このことは、市内では所有者自らが管理する場合が多く、管理が、甘くなることも考えられる。一方、県内や県外の遠方になるほど、管理を知人や会社等に依頼する割合が多いため、日常的な管理が確実に実行され、このことにより市内よりも県内、県内よりも県外の割合が高くなっているものと推測される。



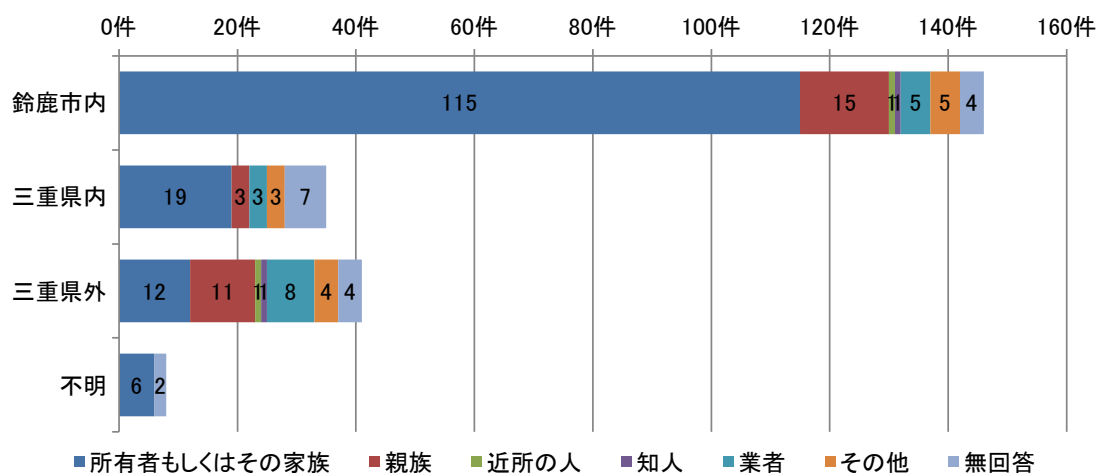
n=315

■所有者所在地と日常的な管理

4. 3. 26 所有者所在地と主な維持管理者

所有者所在地と主な維持管理者のクロス集計では、「所有者もしくはその家族」の件数は、市内が圧倒的に多い。しかし、「所有者もしくはその家族」以外の「親族」、「近所の人」、「業者」、「その他」に管理を委ねている割合は、県外が約6割、県内は3割未満、市内が2割未満であることから、遠方になるほど「所有者もしくはその家族」以外に管理を委ねる割合が高くなっている。

「所有者もしくはその家族」以外の内訳についてみると、市内では「親族」の件数が「近所の人」、「知人」、「業者」、「その他」を大きく上回っている。県内では、「近所の人」、「業者」、「その他」が同数ありそれぞれの件数は少ない。県外では、「親族」が多く、次に「業者」、「その他」、「知人」の順となっていることから、県内在住の所有者よりも県外在住の所有者の方が維持管理を依頼している人として、「親族」が多いことが特徴的である。

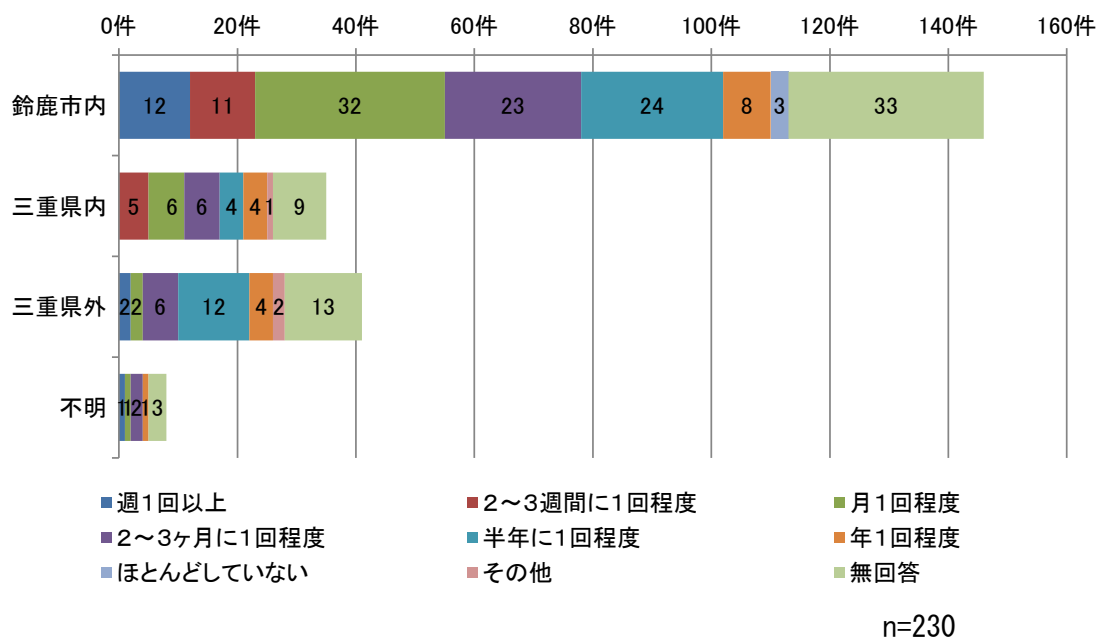


n=230

■所有者所在地と主な維持管理者

4. 3. 27 所有者所在地と維持管理の頻度

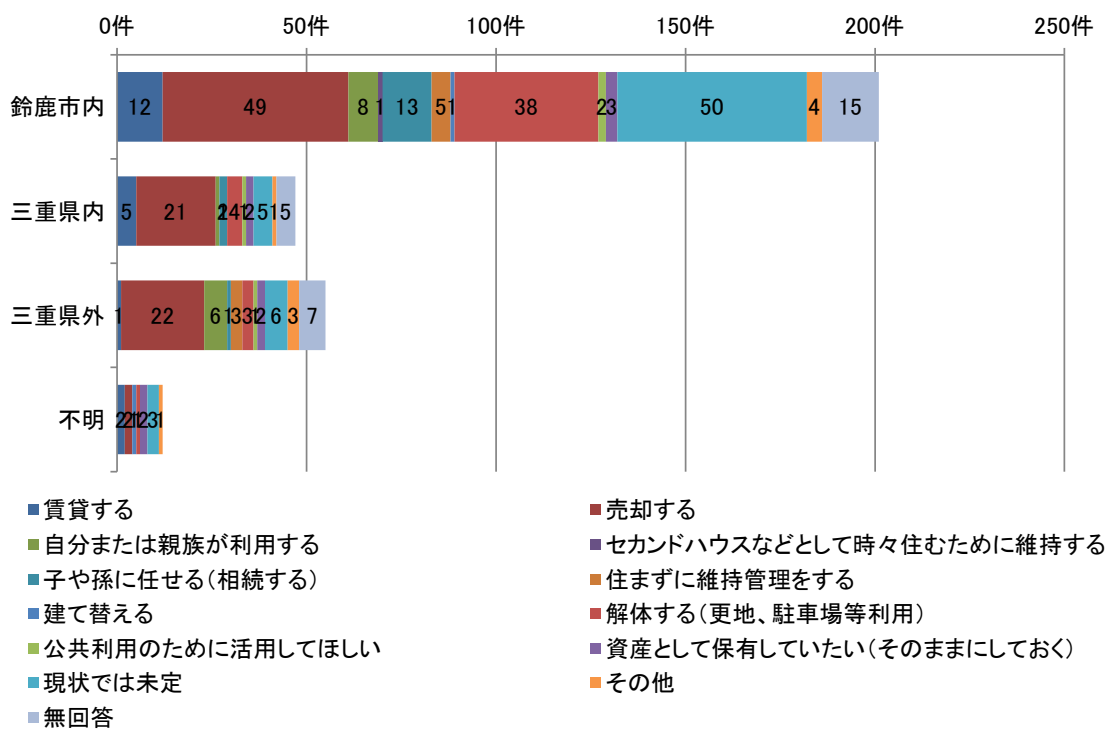
所有者所在地と維持管理の頻度のクロス集計では、所在地別に維持管理の頻度についてみると、市内では「月1回程度」が最多であり、次に「半年に1回程度」、「2～3ヶ月に1回程度」の順である。県内では「月に1回程度」と「2～3ヶ月に1回程度」が同数で最も多く、次に「2～3週間に1回程度」となっている。県外では、「半年に1回程度」が最も多く、「2～3ヶ月に1回程度」、「年1回程度」の順となっている。割合で比較すると、市内の「月に1回程度」の回答者総数における割合は、県内のそれよりも高いことから、全体として維持管理の頻度は、市内が最も多く、県内、県外の順であり、所有者が遠方になるほど維持管理の頻度の間隔が長くなることを示している。



■所有者所在地と維持管理の頻度

4. 3. 28 所有者所在地と今後の活用方法

所有者所在地と今後の活用方法のクロス集計では、すべての所有者所在地で「売却する」回答が多くなっている。市内の「売却する」件数は市内全体の絶対数が多いため、県内や県外に比べ大きく上回るが、所在地別の割合では、市内が2割であるのに対し、県内、県外は4割であり、遠方に居住している人ほど、売却意向が強いことが認められる。また市内においては「解体する（更地、駐車場等利用）」件数、割合と「現状では未定の」件数、割合が、県内や県外を大きく上回っていることが特徴的である。

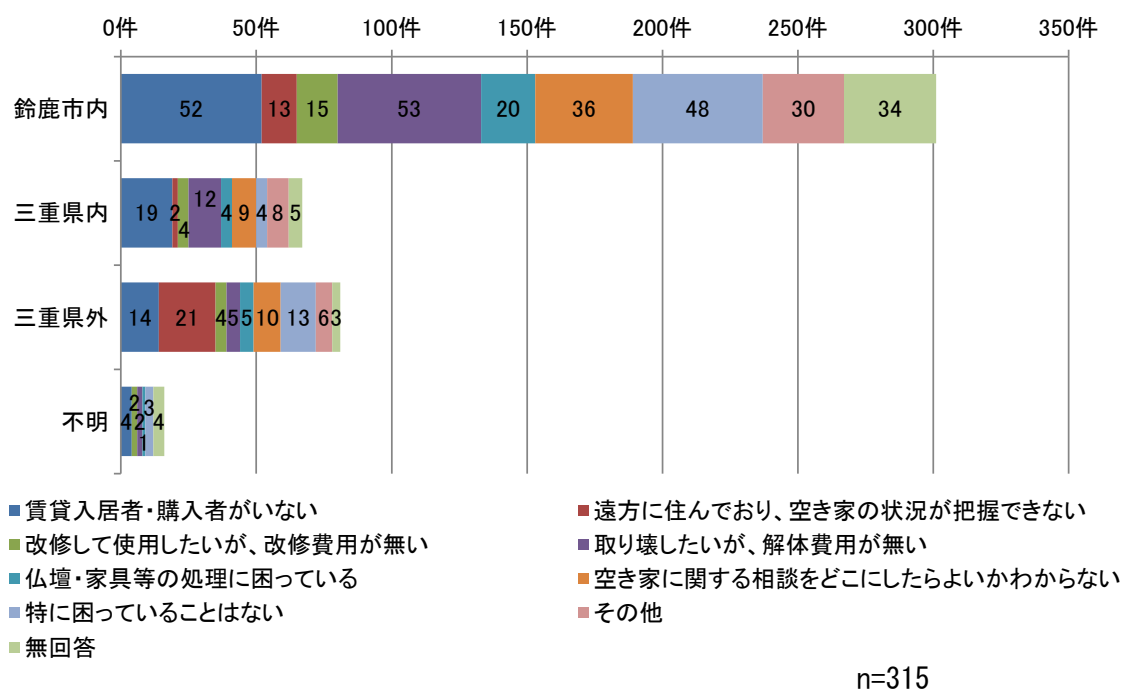


n=315

■所有者所在地と今後の活用方法

4. 3. 29 所有者所在地と今後の活用で困っていること

所有者所在地と今後の活用で困っていることのクロス集計では、所有者所在地別に今後の活用で困っていることをみると、市内では「取り壊したいが、解体費用がない」が最多であり「賃貸入居者・購入者がいない」がわずかの差が多い。「特に困っていることはない」も比較的多い。県内では、「賃貸入居者・購入者がいない」が最多であり、「取り壊したいが、解体費用がない」も比較的に多い。県外では、「遠方に住んでおり、空き家の状況がわからない」が多く特徴的な回答となっている。今後の活用で困っていることのうち、回答件数が多い「賃貸入居者・購入者がいない」割合についてみると、県内が最も割合が高く、次に市内、県外の順となっており、所在地に関わらず共通の課題となっている。また「取り壊したいが、解体費用がない」の割合では、市内と県内がほぼ同数で比較的高く、今後の活用で困っていることにおいては、全体として市内と県内、県外の所在地別では、大きな差異は認められない。

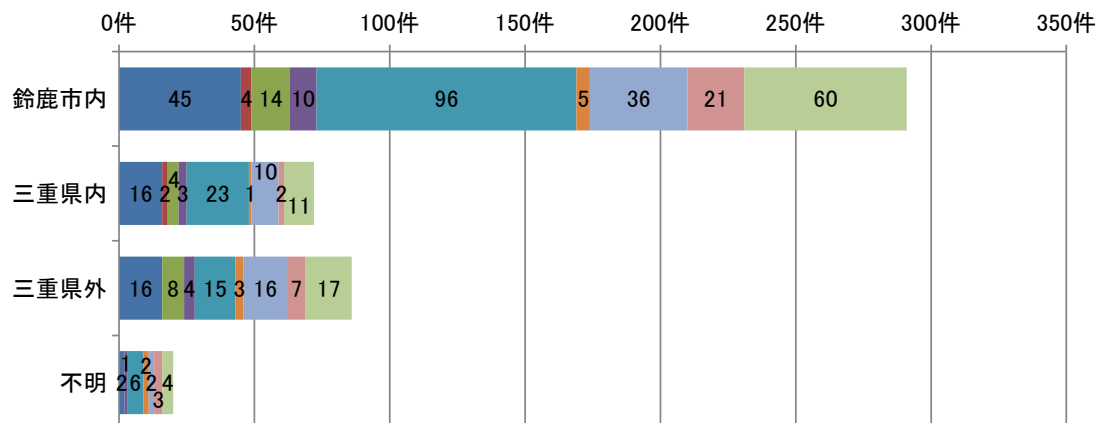


■所有者所在地と今後の活用で困っていること

4. 3. 30 所有者所在地と必要な支援策

所有者所在地と必要な支援策のクロス集計については、必要な支援策では、市内、県内、県外ともに共通して、「空き家解体費用の支援」と「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」が多く挙げられている。この他「空き家の借り上げ制度」についても、市内、県内、県外ともに件数、割合が高い。

以上の3つの必要な支援策は、それぞれが市内、県内、県外において近似した割合となっていることから、所有者所在地に関わらず共通して求められる支援策といえる。



- 空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について建築の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について法律の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家解体費用の支援
- 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
- 空き家の借り上げ制度
- 改修費用の支援
- 無回答

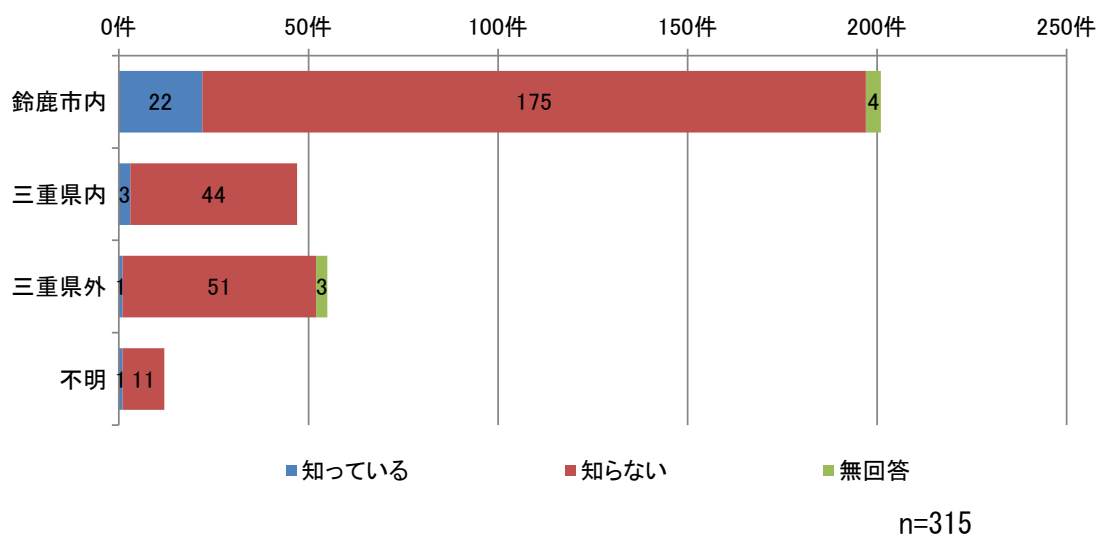
n=315

■所有者所在地と今後の活用方法

4. 3. 3 1 所有者所在地と空き家バンクの認知度

所有者所在地と空き家バンクの認知度のクロス集計では、「知っている」の件数は、市内在住者が最多であることは必然の結果である。

また「知らない」について、所在地別の回答者総数の割合についてみると、市内、県内、県外はともに9割前後に達していることから、今後空き家バンクについて、市内を含め県内、県外の所有者へ広く周知を行なう必要がある。

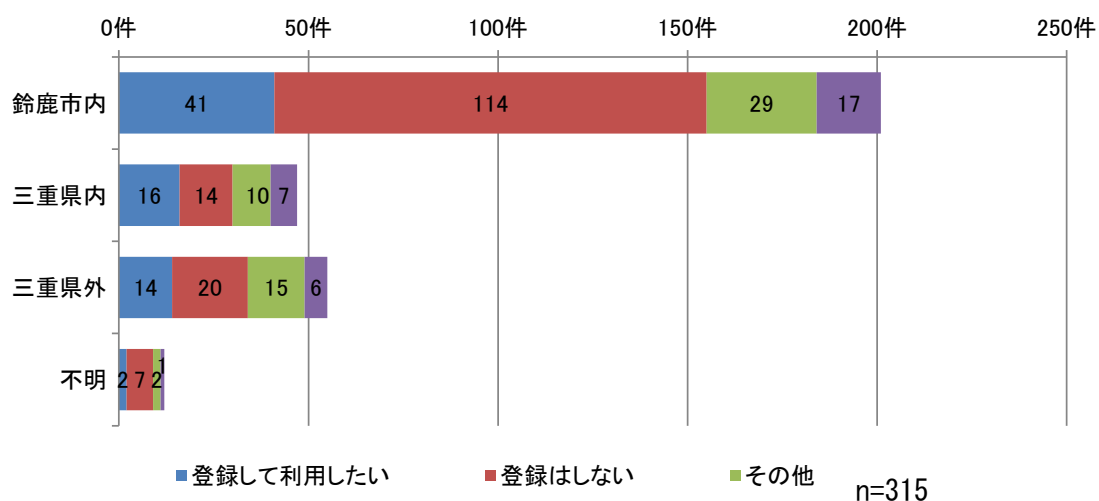


■所有者所在地と空き家バンクの認知度

4. 3. 3 2 所有者所在地と空き家バンク登録の意思

所有者所在地と空き家バンク登録の意思のクロス集計では、総数の多い市内の件数がそれぞれ大きな値となっているが所在地別の割合では、「登録して利用したい」は市内と県外が2割台であるのに対し、県外は3割をこえ、県外在住の方が「登録して利用したい」意向の割合が高くなっている。逆に「登録はしない」割合では、市内は6割近く、県内、県外が3割前後であるのと比較すると、最も身近に利用可能な市内在住者の登録意欲が低く、遠方の県内及び県外在住者の登録意欲が高い結果となっている。

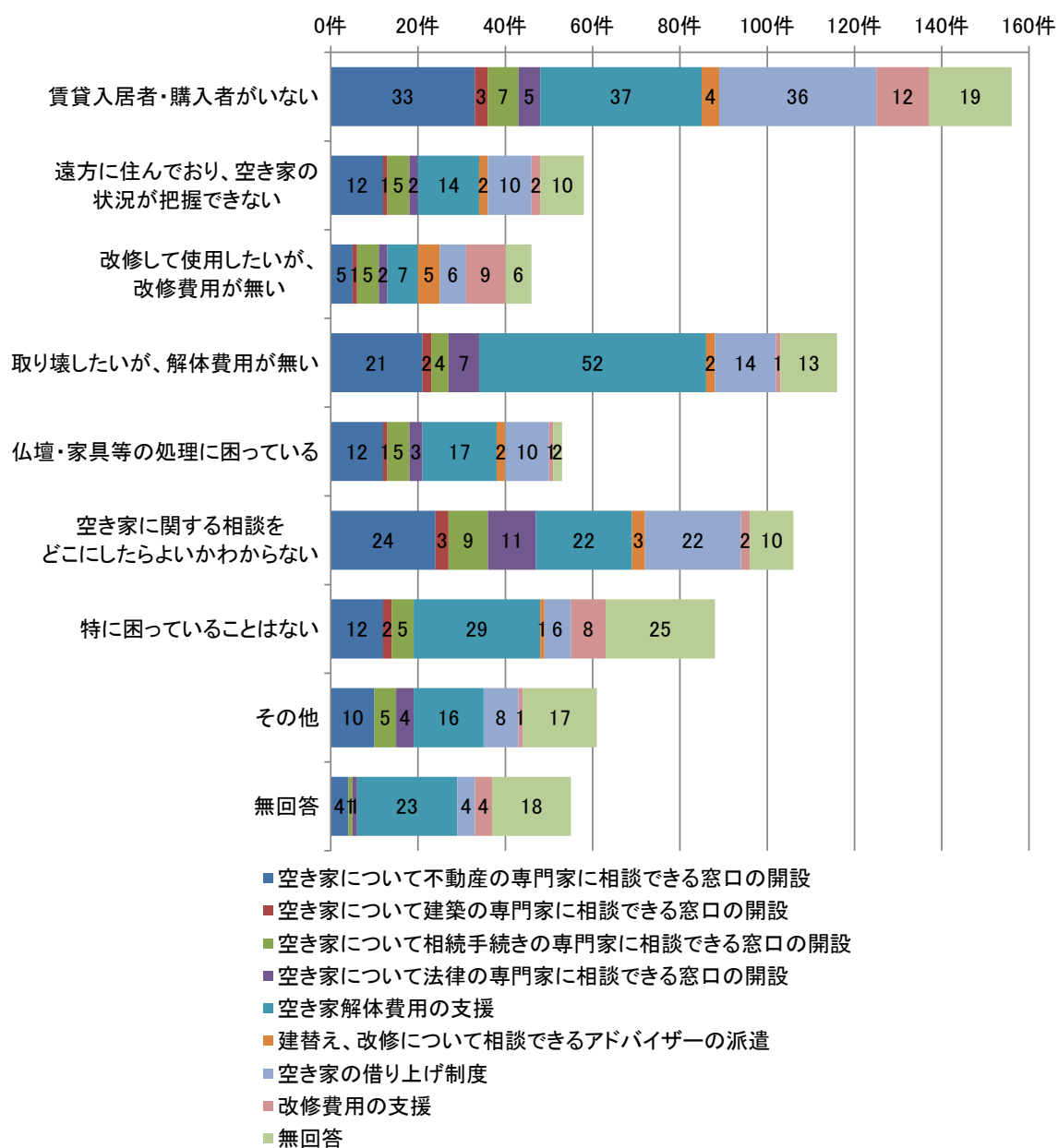
この要因については、市内在住者は空き家バンクに利用しなくても自らが対応しようとし、県内、県外の在住者は、遠方にあつて地元不動産等との関わりが疎遠であることから、空き家バンクへの期待があるものと推察される。



4. 3. 33 今後の活用で困っていることと必要な支援策

今後の活用で困っていることと必要な支援策のクロス集計では、最も件数が多い支援策は「取り壊したいが、解体費用がない」に対する「空き家解体費用の支援」である。「賃貸入居者・購入者がいない」や「特に困っていることはない」と回答した人も「空き家解体費用の支援」を挙げている件数が多く、このほか、ほぼ全項目で挙げられている。

次に多い支援策は「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」であり、「賃貸入居者・購入者がいない」や「空き家に関する相談をどこにしたらいいかわからない」、「取り壊したいが解体費用がない」など、この項目も「空き家解体費用の支援」に次いでほぼ全項目に挙げられている。

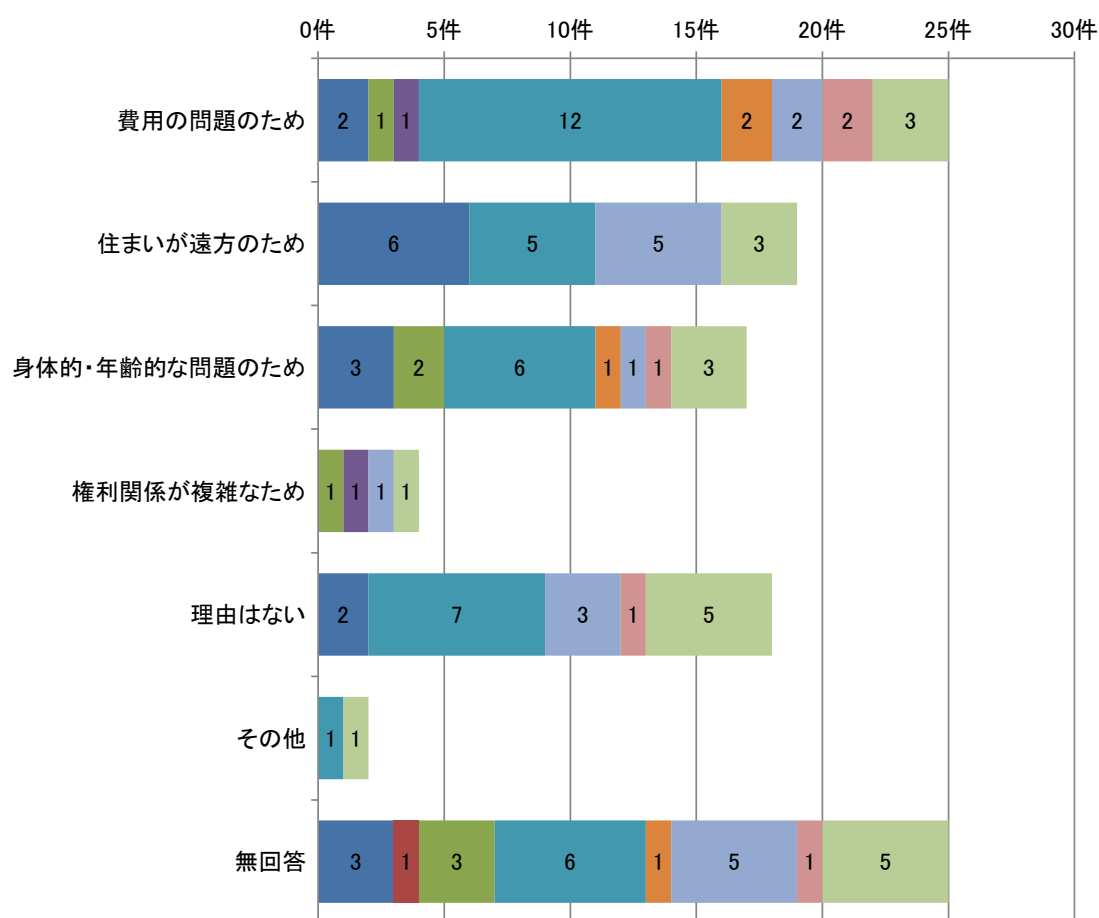


n=315

■今後の活用で困っていることと必要な支援策

4. 3. 34 維持管理を必要としない理由と必要な支援策

維持管理を必要としない理由と必要な支援策のクロス集計では、「費用問題のため」維持管理を必要としないと回答した人は、「空き家解体費用の支援」を望む人の件数が最多である。このほか「理由はない」や「身体的・年齢的な問題のため」と回答した人も、同じ支援策を望む人の件数が多い。次に、「住まいが遠方のため」維持管理を必要としないと回答した人は、「空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」を望んでいる件数が最も多く、次に「身体的・年齢的な問題のため」や「費用問題のため」において、同支援策を望む人が多い。このことから、現在維持管理を必要としない、またはできない人の中には、費用問題が解決できれば、また不動産の専門家の相談がかなえば、維持管理に取り組む可能性があるものと思われる。



- 空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について建築の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について法律の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家解体費用の支援
- 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
- 空き家の借り上げ制度
- 改修費用の支援
- 無回答

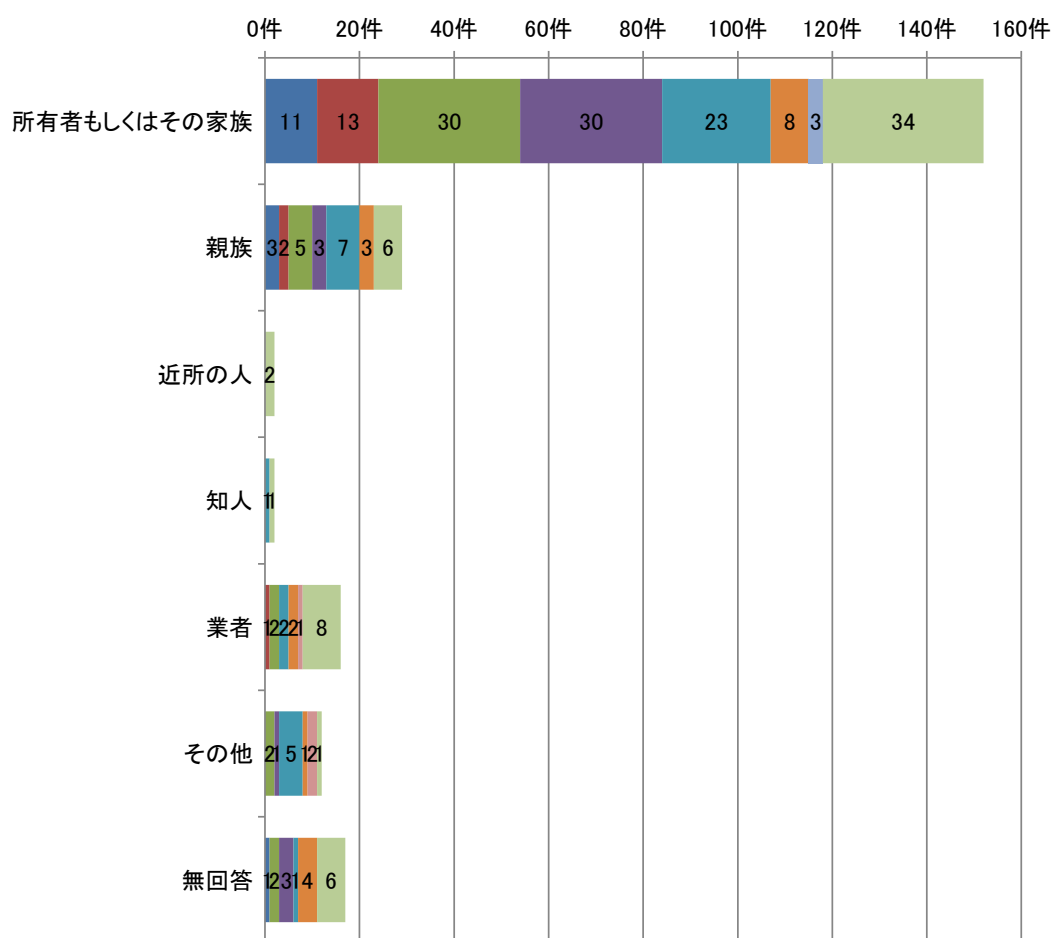
n=74

■ 維持管理を必要としない理由と必要な支援策

4. 3. 35 主な管理者と維持管理の頻度

主な管理者と維持管理の頻度のクロス集計では、主な管理者別ごとに維持管理の頻度の件数をみると、「所有者もしくはその家族」では、「月に1回程度」と「2～3ヶ月に1回程度」が同数で最多となっている。次に「半年に1回程度」、「2～3週間に1回程度」の順となっており、「週1回以上」の件数は、無回答を除く「所有者もしくはその家族」の回答者全体の1割程度である。

親族が管理者の場合は、「半年に1回程度」が最も多く、次に「月に1回程度」で「週に1回以上」と「2～3ヶ月に1回程度」が同数で続く。近所の人や知人は、回答者数が少なく不明であり、業者については、頻度はまちまちである。



- 週1回以上
- 2～3週間に1回程度
- 月に1回程度
- 2～3ヶ月に1回程度
- 半年に1回程度
- 年1回程度
- ほとんどしていない
- その他
- 無回答

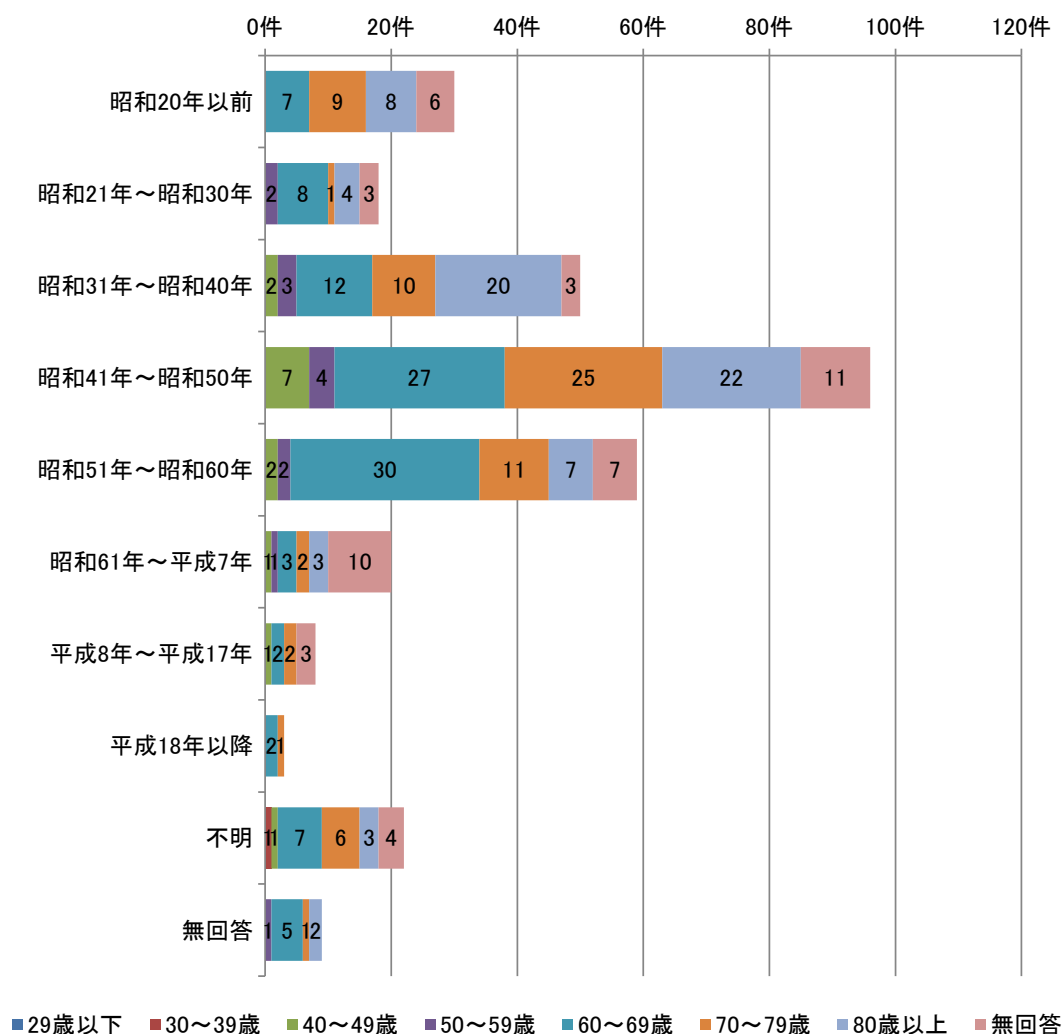
n=230

■ 主な管理者と維持管理の頻度

4. 3. 36 建築時期と所有者の年齢

建築時期と所有者の年齢のクロス集計では、「昭和41年～昭和50年」に建てられた空家件数が最多であり、次に「昭和51年～昭和60年」、「昭和31～昭和40年」の順となっている。所有者の年齢の内訳は特に「昭和41年～昭和50年」と「昭和51年～昭和60年」では「60～69歳」、「70～79歳」、「80歳以上」のいわゆる「戦後のベビーブーム世代」を中心とした所有者の件数が多く、60歳以上の高齢者が空家所有者である比率が高くなっている。

「昭和31～昭和40年」では、「80歳以上」の所有者の件数の割合が高くなっていることが、特徴的である。「昭和21年～昭和30年」の空家の件数が、「昭和61年～平成7年」の比較的最近の件数に近いことについては、「昭和21年～昭和30年」は、戦後の復興期にあたり戦時における生産年齢人口の大幅減少と相俟って、この年代の新築物件の絶対数が少なく、現在空家となった建物も少ないと推測される。また昭和61年以降では、空家の件数が大きく減じている。

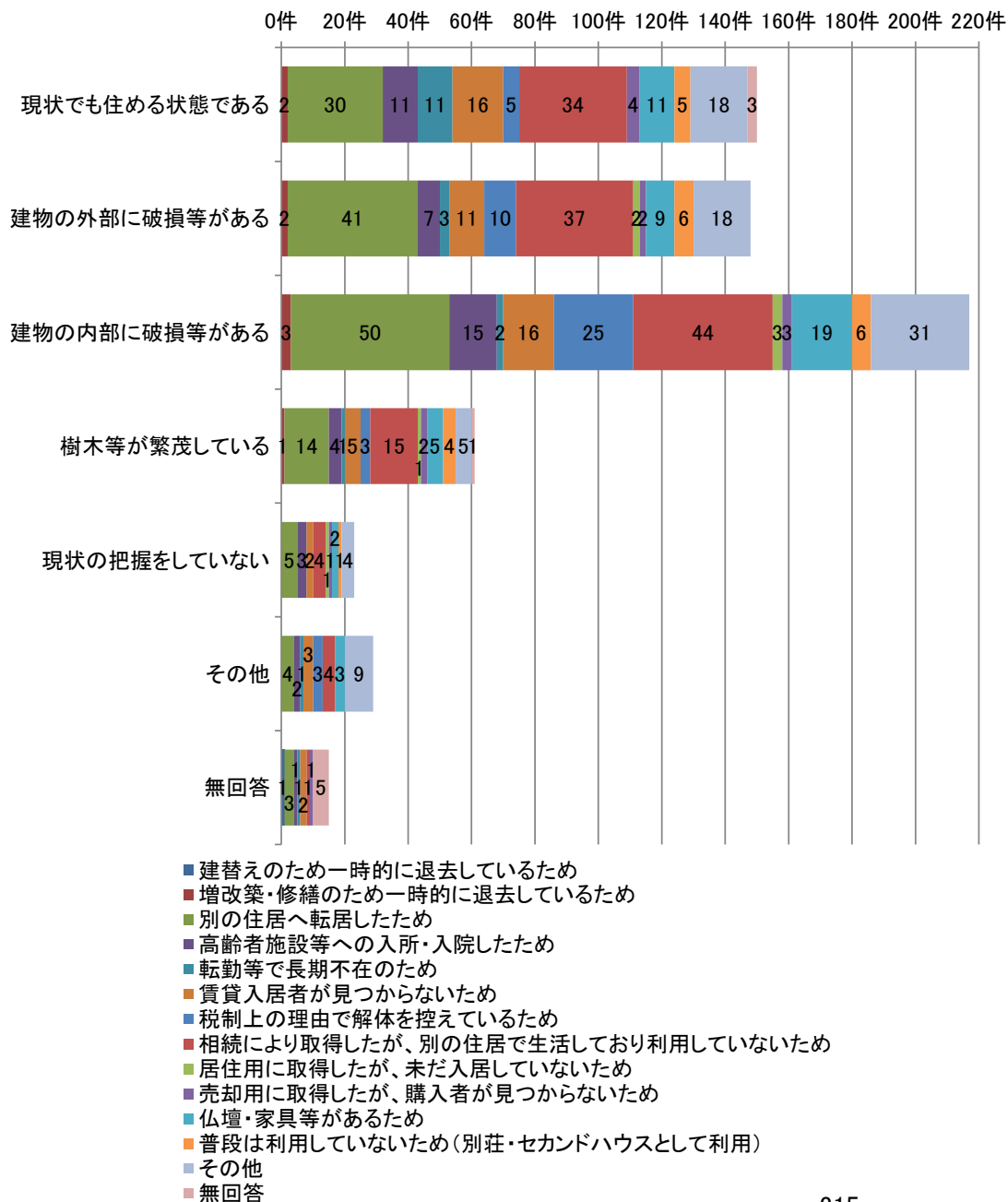


n=315

■ 建築時期と所有者の年齢

4. 3. 37 住宅の状態と空家になったきっかけ

すべての状態において、「別の住居へ転居したため」と「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」で約半数を占めている。また、「税制上の理由で解体を控えている」もすべての状態で一定の回答があり、住宅の状態と空家となったきっかけの間に特徴的な相関関係は認められなかった。

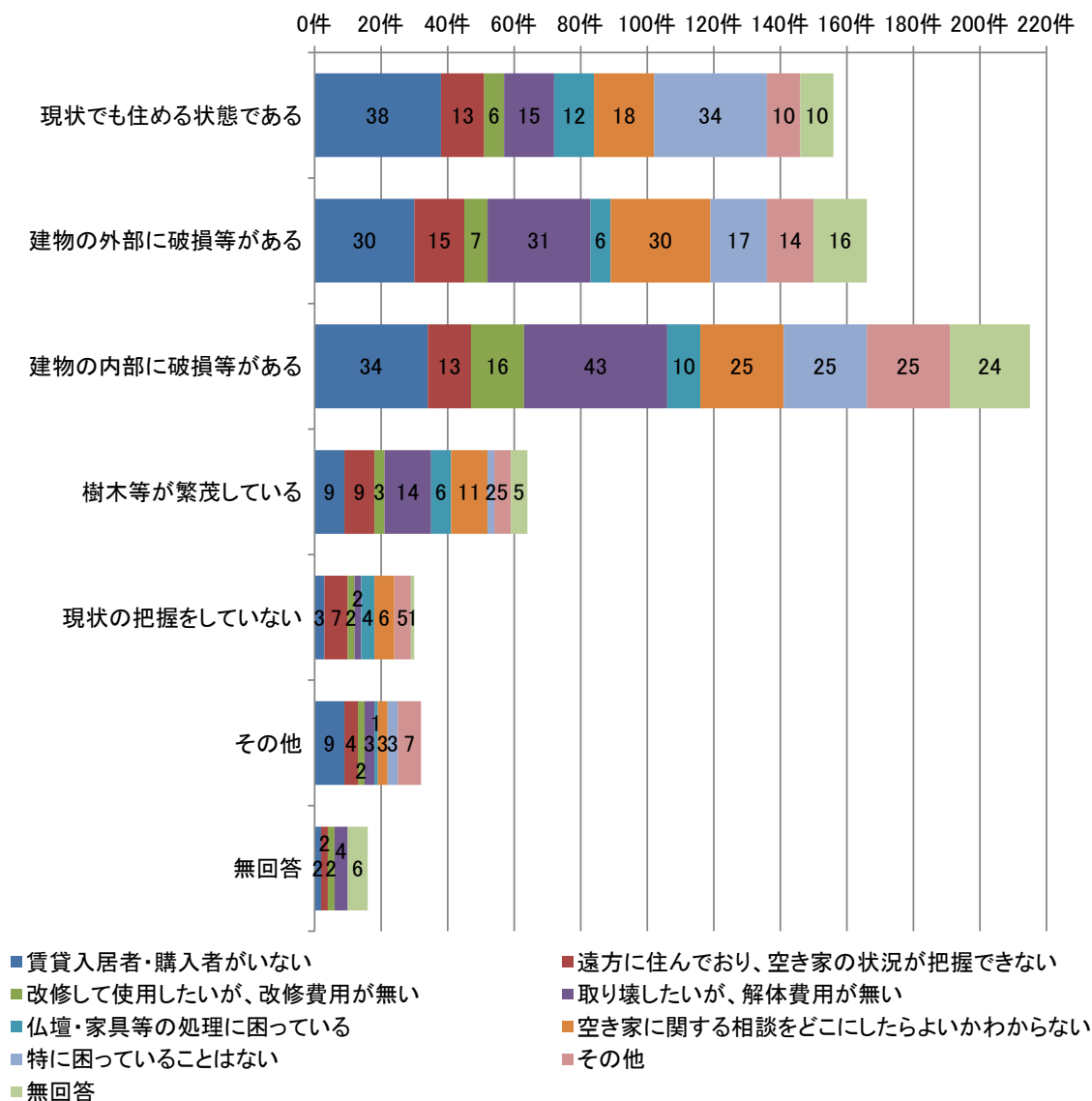


■住宅の状態と空家になったきっかけ

4. 3. 38 住宅の状態と今後の活用で困っていること

住宅の状態と今後の活用で困っていることのカロス集計では、住宅の状態から今後の活用で困っていることをみると、「建物の外部に破損等がある」「建物の内部に破損等がある」「樹木が繁茂している」という住宅では、「取り壊したいが、解体費用が無い」についての回答数が最も多く挙げられている。

また、利活用候補とされる「現状でも住める状態である」という住宅では、「賃貸入居者・購入者がいない」という回答数が最も多く挙げられている。

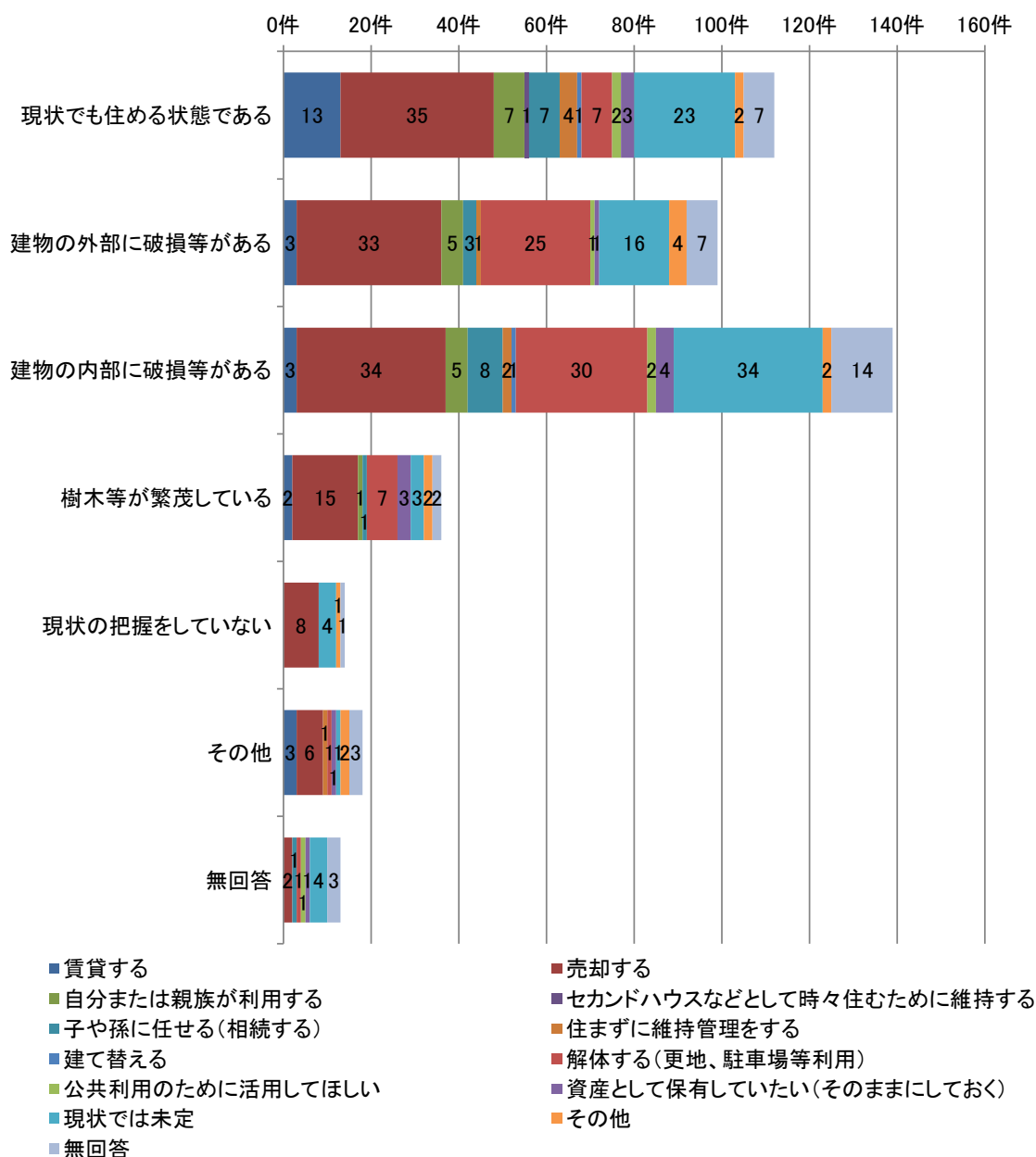


n=315

■住宅の状態と今後の活用で困っていること

4. 3. 39 住宅の状態と空家の活用

住宅の状態と空家の活用のクロス集計では、すべての住宅の状態において「売却する」回答が多く、住宅の状況にかかわらず売却意向が強い傾向がみられた。また、「建物の内部に破損等がある」、「建物の外部に破損等がある」で、「解体する」意向の回答が多く、「現在でも住める状態である」で「賃貸する」意向が多くみられるのは必然の結果といえよう。このほか、「現在では未定」は、すべての状態で一定の回答があり、住宅の状態との関連性はみられなかった。

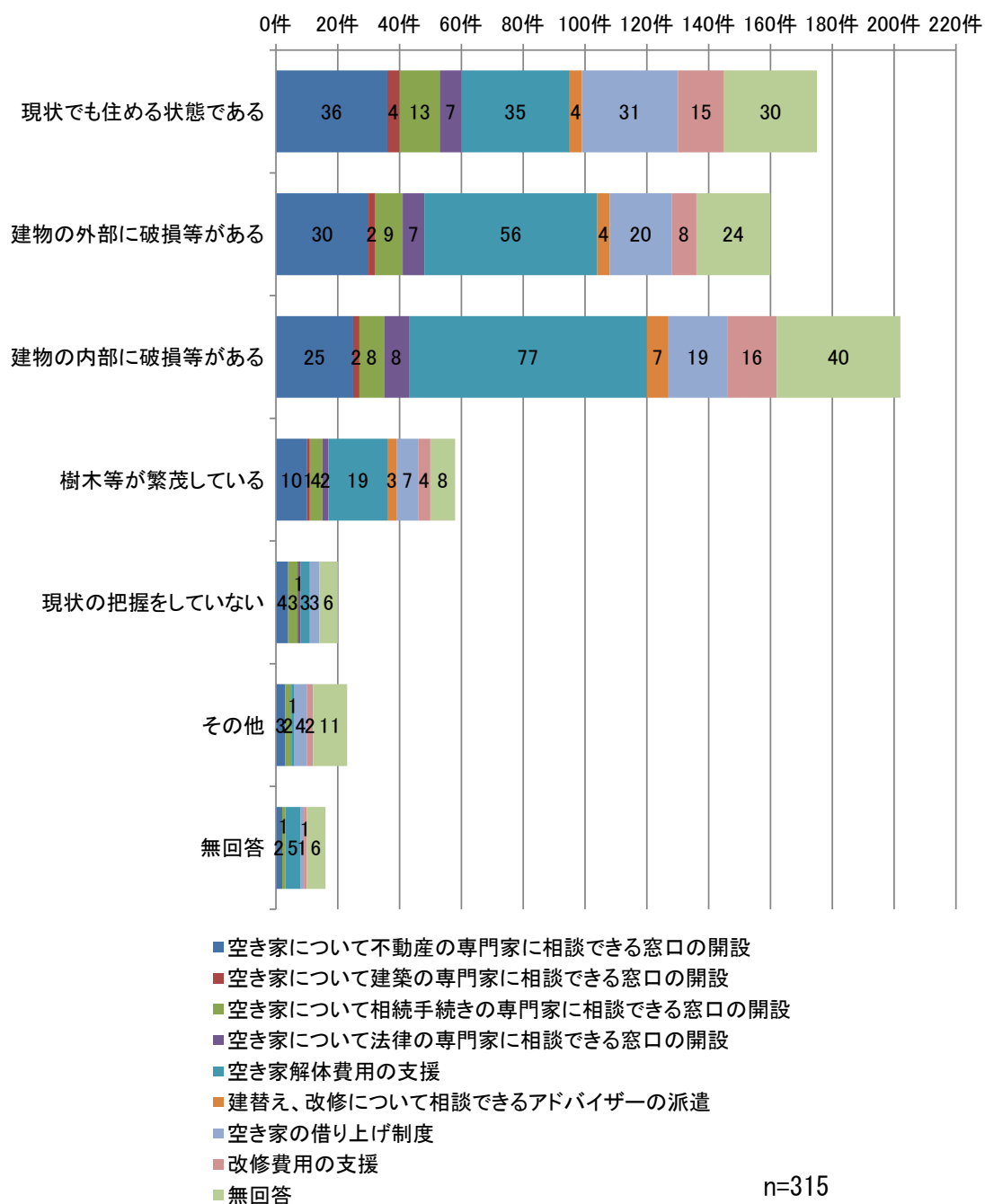


n=315

■住宅の状態と空家の活用

4. 3. 40 住宅の状態と必要な支援策

住宅の状態と必要な支援策のクロス集計では、すべての住宅の状態において「空き家解体費用の支援」の回答が多く、特に「現在でも住める状態である」よりも「建物の内部に破損等がある」、「建物の外部に破損等がある」で多く、破損等のある空家で解体意向があることを示唆している。その他の支援策では、「空き家についての不動産の専門家に相談できる窓口の開設」の支援策が、解体費用の支援策とは逆に、「建物の内部に破損等がある」、「建物の外部に破損等がある」よりも「現在でも住める状態である」で多く、良い状態の空家では活用等について専門家への相談が望まれることを示している。また、「空き家の借り上げ制度」についても、同様の傾向がみられる。

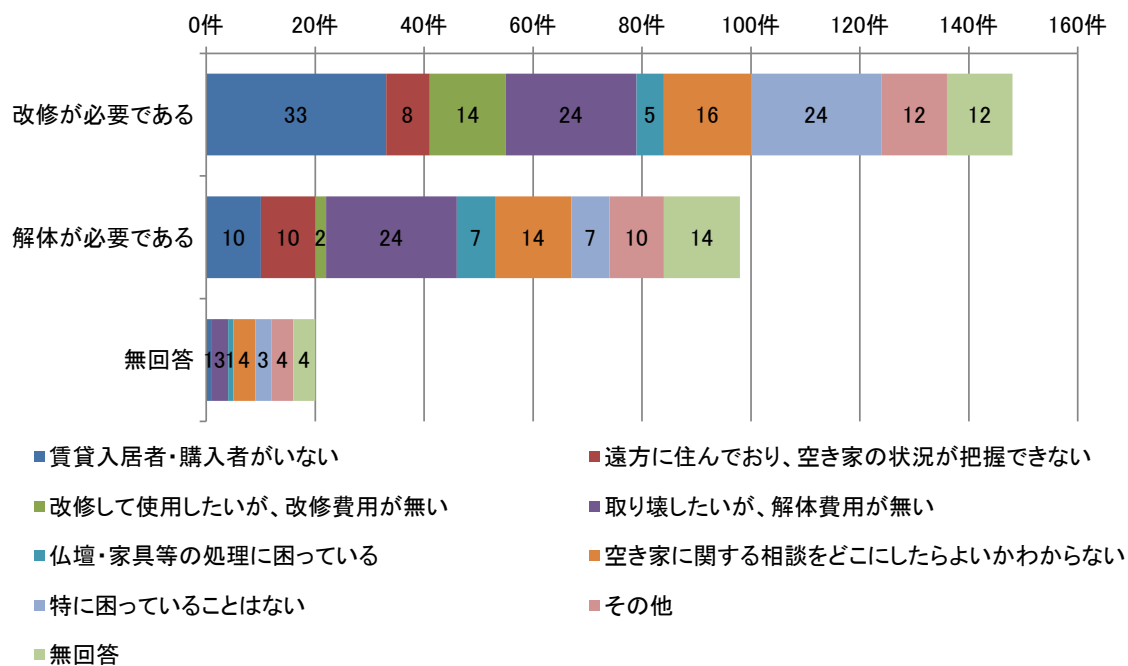


■ 住宅の状態と必要な支援策

4. 3. 4 1 空家の破損状態と今後の活用で困っていること

空家の破損状態と今後の活用で困っていることのクロス集計では、「改修が必要である」のなかでは、「賃貸入居者・購入者がいない」が最も多くなっているが、「解体が必要である」では、「取り壊したいが解体費用が無い」が最も多くなっており、それぞれの破損状態を反映したものとなっている。

また、「改修が必要である」では、「特に困っていることはない」という回答も比較的多く挙げられている。

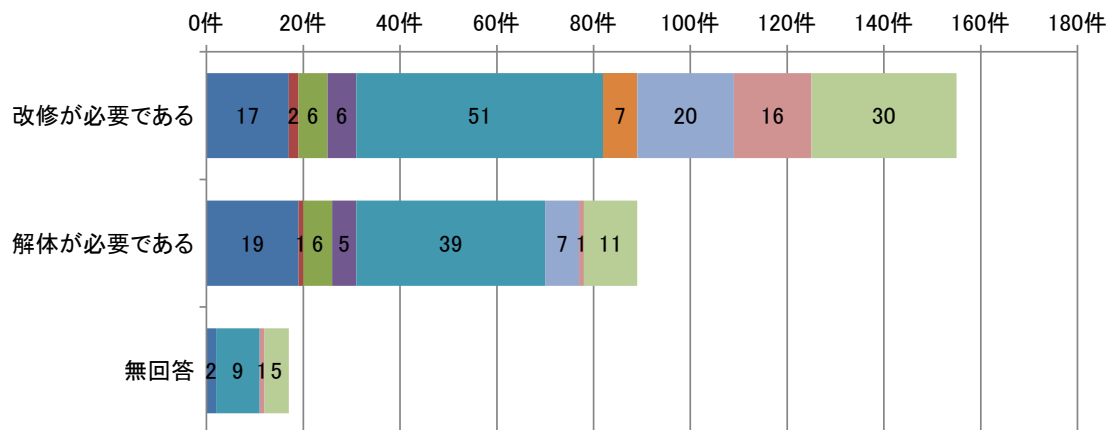


■空家の破損状態と今後の活用で困っていること

4. 3. 42 空家の破損状態と必要な支援策

空家の破損状態と必要な支援策のクロス集計では、「改修が必要である」「解体が必要である」のどちらも「空き家解体費用の支援」が非常に多くなっているとともに、相談窓口の開設についても一定の需要がある結果となっている。

ただし、「解体が必要である」のなかでは、「建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣」や「改修費用の支援」は、ほとんど回答がない結果となった。

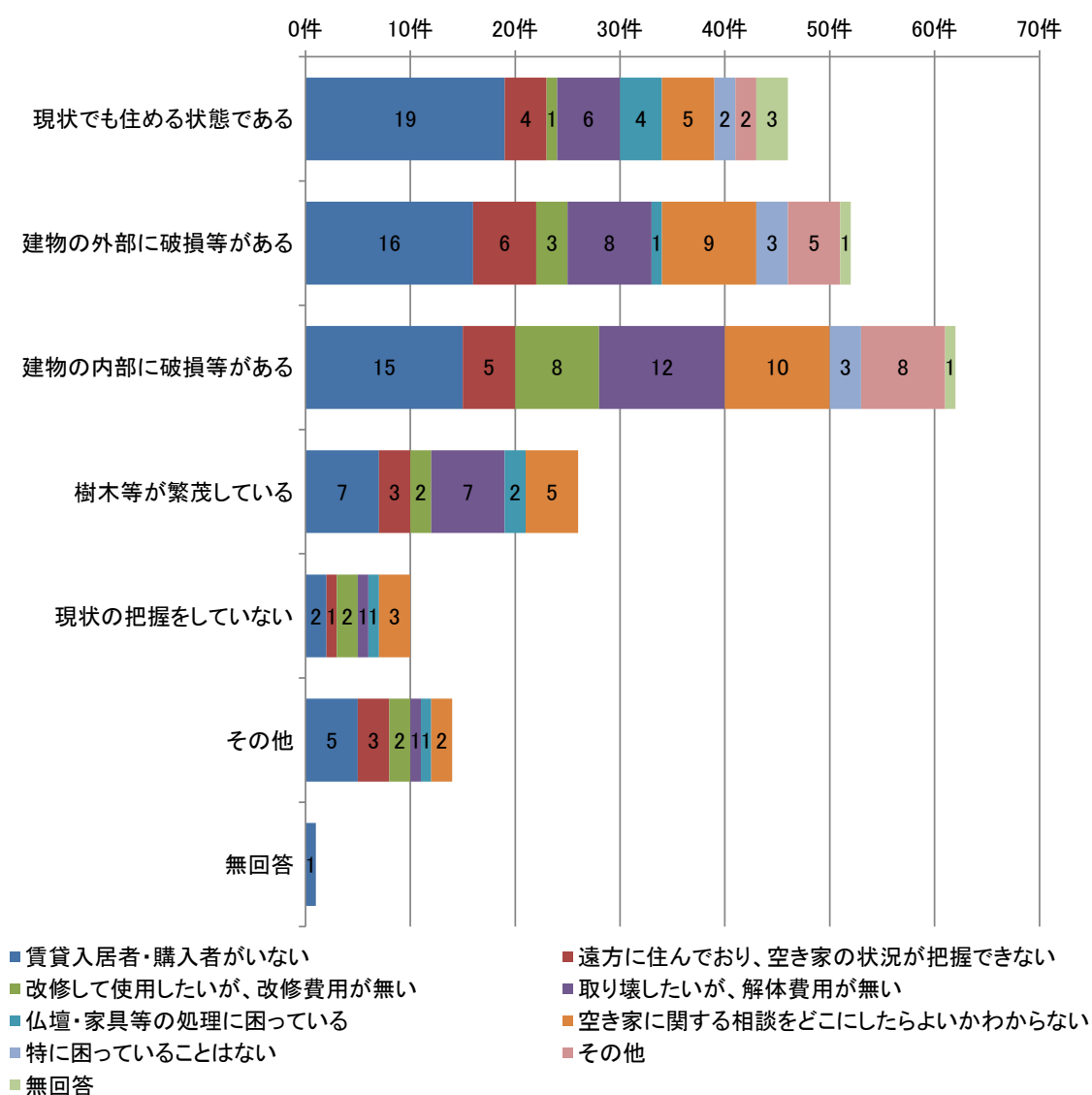


- 空き家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について建築の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家について法律の専門家に相談できる窓口の開設
- 空き家解体費用の支援
- 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
- 空き家の借り上げ制度
- 改修費用の支援
- 無回答

■ 空家の破損状態と必要な支援策

4. 3. 4 3 空き家バンクに登録したい方の住宅の状態と今後の活用で困っていること

空き家バンクに登録したい方の住宅の状態と今後の活用で困っていることのコス集計では、すべての住宅の状態において、今後の活用で困っていることとして「賃貸入居者・購入者がいない」ことを多く回答している。住宅の状態では、「現在でも住める状態である」が「建物の外部に破損等がある」、「建物の内部に破損等がある」よりも多くなっており、良い状態の空家で回答数が多い傾向がみられる。次に「取り壊したいが、解体費用がない」や「空き家に関する相談をどこでしたらよいかわからない」についての回答が「現在でも住める状態である」よりも「建物の内部に破損等がある」、「建物の外部に破損等がある」で多く挙げられており、老朽度や破損度の高い空家では、活用を図るには、費用の支援や専門家による相談が求められている。



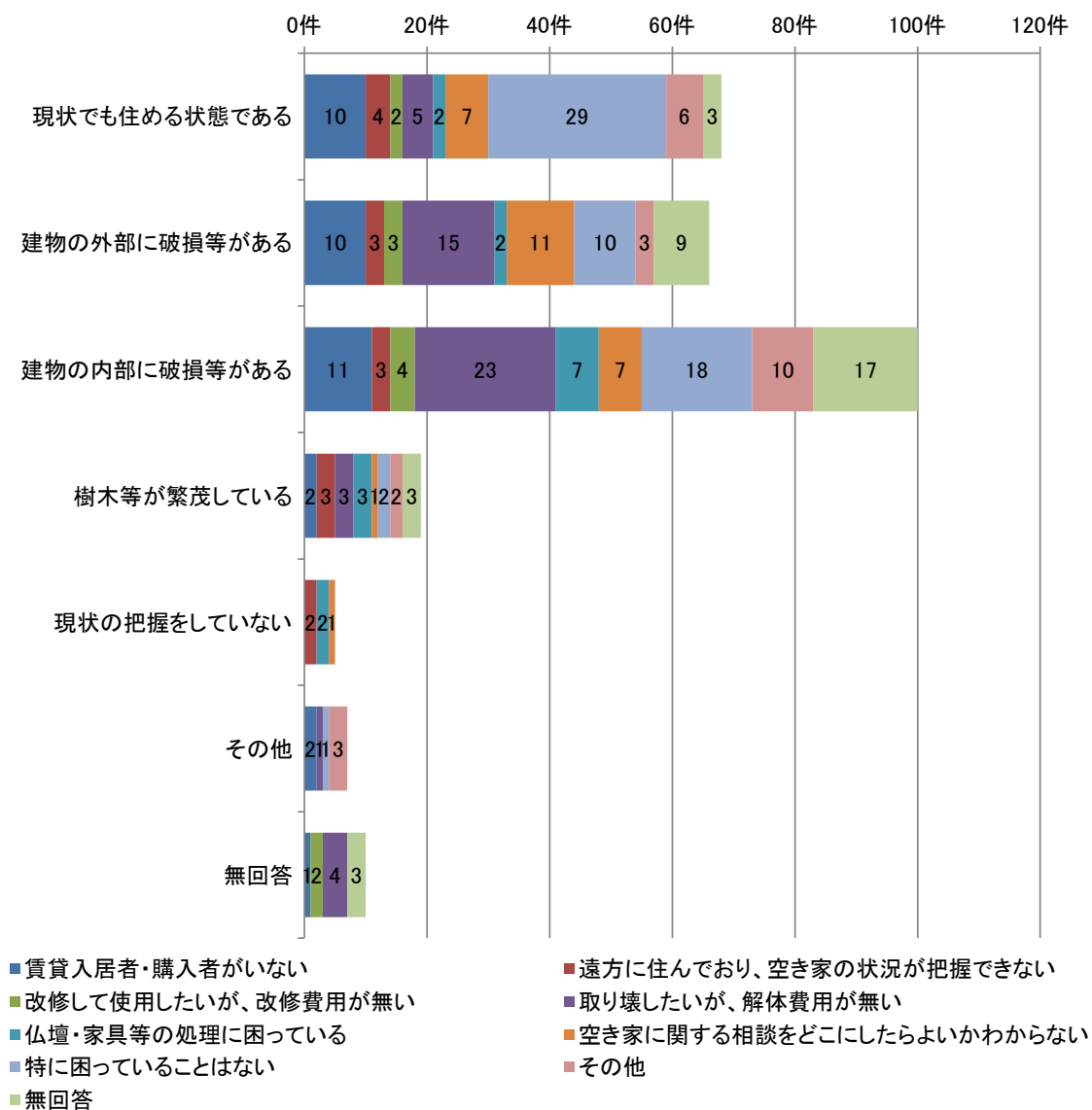
n=73

■ 空き家バンクに登録したい方の住宅の状態と今後の活用で困っていること

4. 3. 4.4 空き家バンクに登録しない方の住宅の状態と今後の活用で困っていること

空き家バンクに登録しない方の住宅の状態と今後の活用で困っていることのクロス集計では、「現状でも住める状態である」では、「特に困っていることはない」が最も多くなっているのに対し、「建物の外部に破損等がある」「建物の内部に破損等がある」では、「取り壊したいが、解体費用が無い」が最も多くなっている。

空き家バンクに登録したい方の回答と比較すると、すべての住宅の状態において、「賃貸入居者・購入者がいない」が少なく「特に困っていることはない」が多くみられ、空き家バンクへの登録の意思の有無が現れた結果となっている。



■ 空き家バンクに登録しない方の住宅の状態と今後の活用で困っていること