

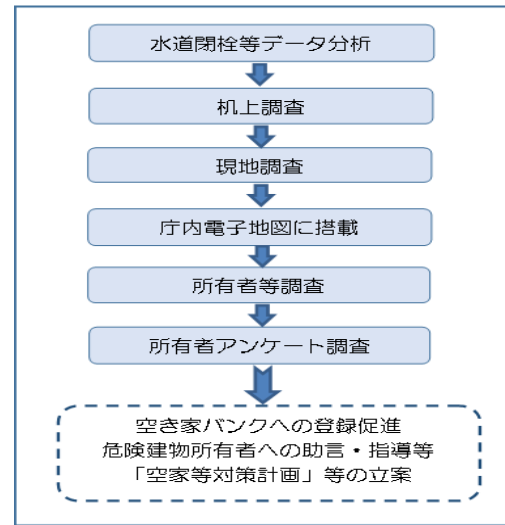
「呉市空き家実態調査」及び「住宅等の状況把握に関するアンケート調査」について（報告）

1 呉市空き家実態調査

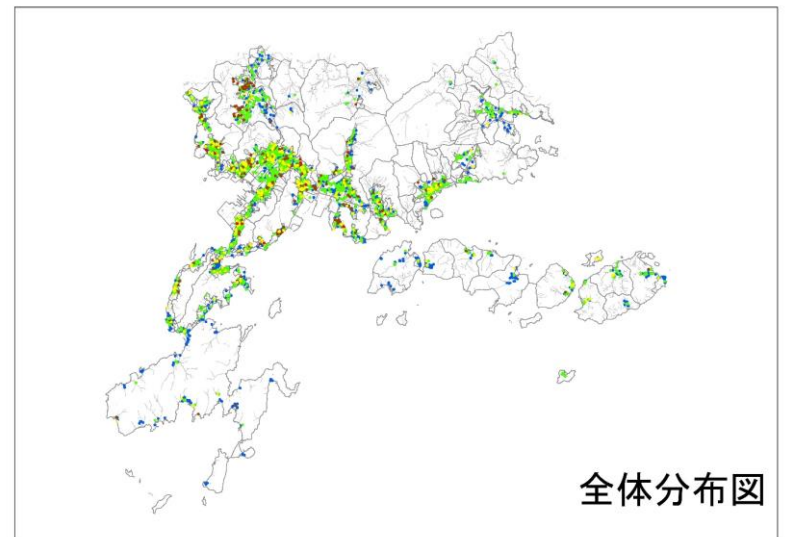
(1) 調査の目的

市内全域の空き家の所在地、件数、状態等を調査し、併せて、所有者等へのアンケート調査を実施することで、外観の目視では確認できない正確な現状(利用状況)、今後の予定等を把握しました。その結果に基づき、空き家バンクへの登録促進や危険建物所有者への助言・指導、「空家等対策計画」等の立案に資することを目的としています。

(2) 調査全体フロー



【空き家の分布状況（全体図）】



(3) 事前準備

市民への周知（市のホームページ・自治会回覧により、調査内容をお知らせ）

(4) 現地調査

- ◆調査期間 平成27年6月19日～平成28年3月25日
- ◆調査対象 市内全域の一戸建て住宅
- ◆調査方法 水道の閉栓状況等により、市内の空き家と思われる住宅を抽出し、敷地外から外観目視による現地調査を実施

◆空き家の状態の判定

	ランク	状態
利活用可能な空き家	A	すぐに住めそうな空き家
	B	少し手を加えれば住めそうな空き家
老朽空き家	C	かなり手を加えなければ住めない空き家
	D	老朽化が激しく危険な空き家
	判定不可	敷地の外側からは判断ができない空き家

(5) 実態調査の結果

区分	利活用可能な空き家		老朽空き家		
空き家総数	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	判定不可
4,872戸	2,266戸	1,985戸	346戸	10戸	265戸

(6) 実態調査のまとめ

◆呉市の空き家の状況

4,872戸  
※市内全域にわたって分布していました。

◆空き家の状態別

利活用可能な空き家（「ランクA」及び「ランクB」）は、4,251戸（87.2%）  
老朽空き家（「ランクC」、「ランクD」及び「判定不可」）は、621戸（12.7%）  
※比較的状态の良い空き家が多いことが分かりました。

◆空き家の調査項目

前面道路は、車幅が「1.8m未満」と「前面道路無し」を合わせると約半数、車庫は「無し」が85.0%  
※空き家の要因の一つに、車が入らない又は置けないことが考えられます。  
建物の周囲の状況は、樹木等の「敷地外に影響あり」が6.5%、「樹木等の手入れなし」が41.9%  
※このまま手入れをせず放置しておく、敷地外にも影響を及ぼすことになるため、所有者等に適切な管理を働き掛けていく必要があります。

◆今後の取組

利活用可能な空き家（4,251戸）については、所有者等の意向を把握するため、アンケート調査を順次行い、売却・賃貸を希望される所有者等には空き家バンクへの登録を働きかけます。また、老朽空き家（621戸）については、現地調査を行い、危険建物の所有者には助言・指導等を行っていきます。

【主な調査項目と調査結果の内訳】

◇調査空き家：判定不可を除く4,607戸

調査項目		結果	割合
(ア)前面道路	有	1.8m未満	1,214 26.3%
		1.8m以上～4m未満	1,548 33.6%
		4m以上	723 15.7%
	無	1,122 24.4%	
(イ)玄関までの階段	有	10段以下	1,317 28.6%
		11段以上	188 4.1%
	無	3,102 67.3%	
(ウ)車庫	有	693 15.0%	
	無	3,914 85.0%	
(エ)建物の周囲	塀・柵等	著しい亀裂・破損	10 0.2%
		一部の亀裂・傾き	134 2.9%
		問題なし	4,463 96.9%
	擁壁	著しい亀裂・破損	10 0.2%
		一部の亀裂・傾き	62 1.4%
		問題なし	4,535 98.4%
	樹木等	敷地外に影響	297 6.5%
		手入れなし	1,931 41.9%
	ごみ等	手入れあり	2,379 51.6%
		大量放置	46 0.1%
		少量放置	837 18.1%
	外部からの侵入	問題なし	3,724 80.8%
容易		190 4.1%	
動物・害虫	問題なし	4,417 95.9%	
	侵入・発生	8 0.2%	
	問題なし	4,599 99.8%	
周囲の全てに問題なし	1,754 38.1%		

2 住宅等の状況把握に関するアンケート調査

(1) アンケートの目的

空き家と思われる住宅の所有者等に対し、その住宅の利用状況や維持・管理の頻度、今後の利活用の意向、困っていること等を調査し、今後の施策検討の基礎資料とすることを目的としています。

(2) アンケートの調査期間 平成28年7月11日～同年9月30日

(3) 発送件数及び回収状況

- ◆発送件数 2,828件【発送先：市内1,892件、市外571件、県外365件】
- ◆回答件数 1,514件 ◆回収率 53.5%

※ アンケート対象件数4,251件のうち、所有者不明等でアンケートを送付できていないものについても、引き続き、所有者等が特定でき次第、発送していきます。

(4) アンケートの集計結果

■アンケート回答者と対象建物との関係

◇所有者が最も多く60.4%、次いで所有者の子が25.0%

【問1 対象建物の現状について】

①現在、対象建物はどのような状態となっていますか。

◇何らかの利活用等がなされていると回答した方が34.4%（⇒アンケート終了）

◇「利用していない」が30.6%、「物置や倉庫として利用している」が16.6%、「お盆や正月などに時々利用している」が15.6%

②現在、住まなくなってどのくらい経過していますか。

◇「3年以上10年未満」44.6%、「10年以上」41.3%、「3年未満」14.0%

【問2 対象建物に住まなくなった原因について】

■住まなくなった理由は何ですか（複数回答）

◇「住んでいた人が死亡した」が最も多く51.2%、次いで「他の住宅に転居した」が26.0%

**【問3 対象建物の維持・管理について】**

**①対象建物を管理しているのは誰ですか。**

◇所有者が最も多く 51.8%，次いで所有者の子 28.6%

**②対象建物の維持・管理は、どのようなことを行っていますか。(複数回答)**

◇「庭の手入れ、草刈り、せん定」62.5%，「空気の入替え」52.9%，「建物の内外の点検・見回り」50.3%

◇「何も行っていない」13.5%

◇「その他」の回答の主な内容は、「知人に任せている」、「管理代行業者に委託している」等

**③対象建物の維持・管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。**

◇「週に1回程度」11.6%，「月に1回程度」23.9%

※頻繁に維持・管理している方が 35.5%

◇「数箇月に1回程度」30.9%，「年に1回程度」17.9%

※維持・管理の頻度が低いと考えられる回答が 48.8%

◇「1度もしたことがない」5.6%

**④対象建物の維持・管理で困っていることは何ですか。**

◇「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい」37.9%，「特になし」34.8%，「体力的に厳しい」28.0%

◇「その他」の回答の主な内容は、「維持管理費用が経済的に負担である」、「車が入れない等接道上の問題がある」、「将来的に管理する者がいない」、「多忙ゆえに維持管理できない」、「猪や猫などの動物の侵入」等

**【問4 対象建物の今後の活用について】**

**①対象建物の今後の活用は、どのように考えていますか。**

◇「売却したい又は売却してもよい」が最も多く、26.4%，「賃貸したい又は賃貸してもよい」5.0%

※売却・賃貸希望の回答が 31.4%

◇「その他」の回答の主な内容は、「複数の選択肢を検討中」、「解体し更地にした上で、売却又は利活用をする」、「家族と話し合う」等

**②どのような条件であれば、対象建物を売却・賃貸してもよいですか。(複数回答)**

◇「市場価格での売却・賃貸」が最も多く 50.9%，「低価格（維持費相当額）であっても売却・賃貸をしてもよい」48.3%，「補修・修繕費を負担してもらえらるなら、賃貸又は無償貸与をしてもよい」23.7%，「地域のために有効活用することを条件に、地域に、贈与又は無償貸与をしてもよい」18.6%，「贈与又は無償貸与をしてもよい」18.0%

◇「その他」の回答の主な内容は、「集会所として利用してほしい」、「荷物の運搬費を負担してほしい」等

**③対象建物の今後の活用で困っていることはありますか。(複数回答)**

◇「今後利用予定はないので、どうしたらよいか分からない」が最も多く 33.1%，次いで「売却・賃貸をしたいが、相手が見つからない」31.8%

◇「解体費用が多額になるため解体できない」24.3%，「解体して更地として利用したいが、固定資産税等が高くなる」16.5%

◇「その他」の回答の主な内容

・相続上に関すること…「相続人が不明で名義変更できない」、「相続人が多数に上る」等（15件）

・立地上の困りごと…「車が入りにくい」、「近くにスーパーがないので生活しづらい」等

・リフォームに関する困りごと…「リフォームすれば賃貸可能かどうか判定したい」等

**④空き家バンクの登録希望について（平成28年9月30日現在）**

◇空き家バンク登録希望者 291件(全回答者の19.2%)

**アンケートのまとめ**

**【対象建物に住まなくなった理由について】**

◇「住んでいた人が死亡した」が 51.2%あり、高齢化の進展により、更に空き家は増加すると考えられます。

**【対象建物の現状について】**

◇「利用していない」が 30.6%と最も多く、「物置や倉庫として利用している」、「お盆や正月など時々利用している」など、あまり利活用がなされていないものが 32.2%ありました。

[対策] 利活用を促進させる働き掛け、情報発信が必要

**【維持・管理の頻度について】**

◇「数箇月に1回程度」が 30.9%と最も多く、「年に1回程度」が 17.9%あり、維持・管理の頻度が低いと考えられる回答が 48.8%ありました。

また、「1度もしたことがない」、「分からない」がそれぞれ 5.6%ありました。

[対策] 維持・管理ができない、したことがない方への対策が必要（民間が行う「空き家管理サービス」等の情報発信）

**【維持・管理で困っていること】**

◇「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい」が 37.9%，「体力的に厳しい」が 28.0%ありました。

※「維持・管理の頻度」と「維持・管理で困っていること」とは、関係性があると考えられます。

[対策] 維持・管理で困っていること等への対策が必要（民間が行う「空き家管理サービス」等の情報発信）

**【今後の活用について】**

◇「売却したい又は売却してもよい」が 26.4%と最も多く、「賃貸したい又は賃貸してもよい」の 5.0%を合わせると 31.4%ありました。

[対策] 空き家等の利活用の促進が必要（呉市空き家バンクへの登録の促進、空き家バンクの充実、中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携）

**【今後の活用について、困っていること】**

◇「どうしたらよいか分からない」が 33.1%と最も多く、次いで「売却・賃貸をしたいが、相手が見つからない」が 31.8%ありました。

◇解体に関する困りごとでは、「解体費用が多額になるため解体できない」が 24.3%，「解体して更地として利用したいが、固定資産税等が高くなる」が 16.5%ありました。

◇「相続人が不明で名義変更できない」、「相続人が多数にのぼる」等の相続上に関する困りごとが 15件ありました。

※相続に関する困りごとについては、問題が長期化するおそれがあります。

[対策] 空き家の相談窓口の充実、解体促進及び中古住宅の流通促進策が必要（各種支援事業の情報発信、専門家団体と連携した相談会、講演会等の開催、中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携）

(参考) 市が行っている支援事業…(予防) 呉市木造住宅耐震診断事業、呉市木造住宅耐震改修助成事業

(活用) 呉市空き家家財道具等処分支援事業、学生シェアハウス支援事業、呉市移住希望者住宅取得支援事業、呉市子育て世帯定住支援事業

(除却) 呉市危険建物除却促進事業、呉市空き家解体ローン利子補給事業