

多賀城市

多賀城市

空き家実態調査報告書



平成28年12月現在 多賀城市

目 次

I 空家実態調査の概要

1.調査の目的	2
2.調査の内容	2
3.調査の設計	2
4.調査の手順	3
5.現地調査の結果	8
6.アンケート調査の結果	9

II 調査結果の分析

1.現地調査	11
2.固定資産課税台帳調査	16
3.アンケート調査	18

III 空家実態調査のまとめ

調査結果の概要	45
●現地調査結果	
●固定資産台帳調査結果	
●アンケート調査結果	

■ I 空き家実態調査の概要



I 空家実態調査の概要

1. 調査の目的

平成25年の住宅・土地統計調査によると、市内の住宅総数27,370戸に対し、空家となっている住宅は2,460戸で住宅総数に対し約6.6%となっており、今後もある程度増加することが予測されます。

この調査では、空家の総数や住宅の構造や建て方などの数的な把握はできるものの、発生原因や所有者の意向まで確認することが困難でした。

本調査は、市の空家の現状について、市内建物全棟の現地外観調査及び空家と思われる建物所有者へのアンケート調査を実施し、市の空家対策のための基礎資料とすることを目的に実施しました。

2. 調査の内容

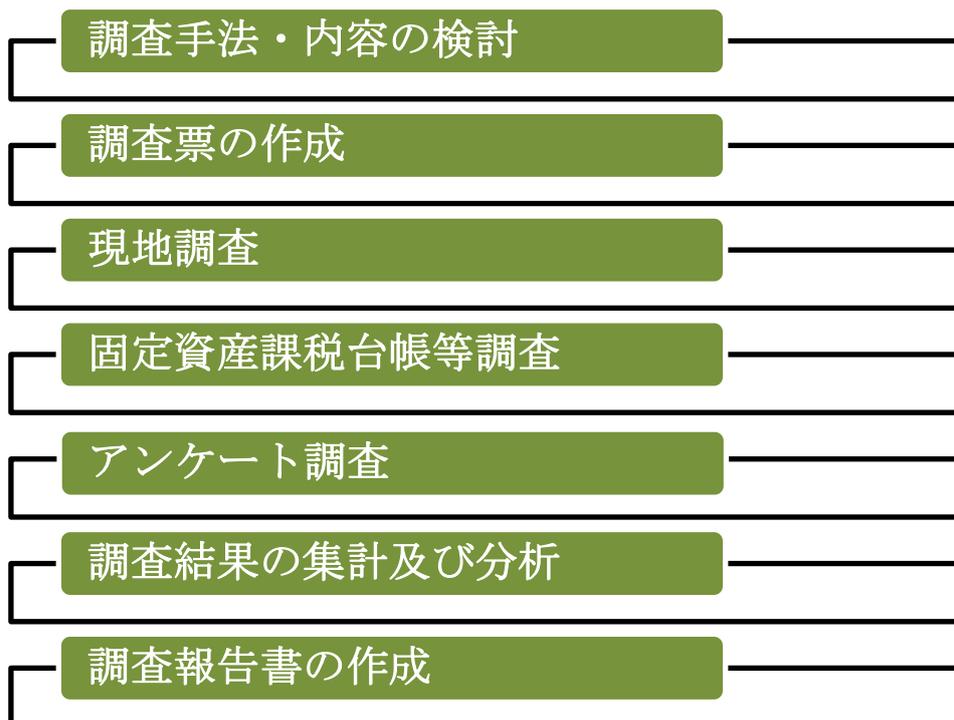
- (1) 建物全棟の現地調査
- (2) 固定資産課税台帳等調査
- (3) アンケート調査

3. 調査の設計

- (1) 調査区域：市全域
- (2) 調査対象：市内建物全棟
- (3) 調査対象戸数：19,069棟
(平成27年1月1日現在、家屋台帳データ参照)
- (4) 調査内容：空家の老朽度及び危険度判定票等によりGISデータ管理（空家と思われる建物の詳細情報、写真等）をPC上で一元管理しました。
また、空家と思われる建物所有者へのアンケート調査を実施しました。
- (5) 調査期間：平成27年11月から平成28年3月
- (6) 調査機関：株式会社ゼンリン

4. 調査の手順

●作業フロー



(1) 現地調査

市内の建物全棟（19,069棟）を対象とし別紙調査票（6ページ参照）に示す「空家の老朽度及び危険度判定票」に基づき現地調査を行い、空家と思われる建物について集計結果をまとめました。

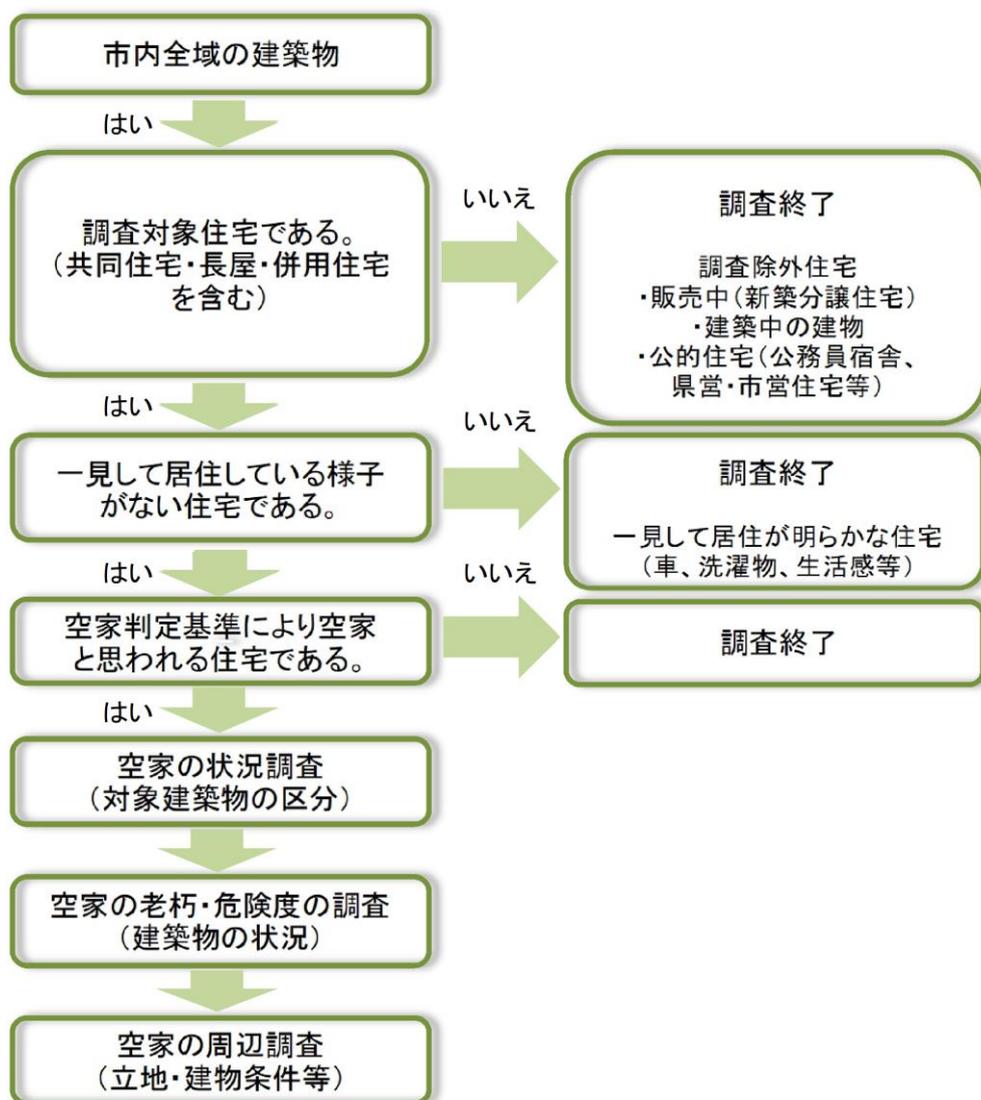
① 空家の判断基準

現地調査での空家と思われる建物の判断については、次の手順に従って判断しました。

「空家の老朽度及び危険度判定票」に基づく調査の手順

【空家調査の考え方】

- 調査建築物は、全建築物とします。
- 集合住宅は、一住戸でも居住が認められる場合は、空家としません。
- 空家と思われる建物の判断は、以下の手順で行いました。



② 現地調査票

現地での判定票は、次のとおりです。

ただし、判定票内の「老朽度・危険度ランク」、「周囲に対する危険度のランク」、「判定基準」の部分については、職員が現地確認するための一助となるデータで、この報告書での検証結果に直接反映されません。

空家の老朽度及び危険度判定票

ID :

空家番号		住宅地図帳	多賀城市	ページ	-	調査員名	
調査	1:可 2:不可	空家の管理管理状況(外観)		1:管理されている 2:管理されていない		調査年月日	・
住居表示	多賀城市	丁目・字	番	号	建物写真1	-	-
土地地番	多賀城市	丁目・字	番	号	建物写真2	-	-
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:アパート 4:店舗 5:工場 6:事務所				物件表示等	1:無 2:貸物件 3:売物件	
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階 5:五階以上			建物名称			
景観の状況	門柱・塀の傾き、損傷	1:有 2:無	雑草の繁茂	1:有 2:無	立木の腐朽又は倒壊、道路へのはみ出し		1:有 2:無
	臭気の発生	1:有 2:無	スズメバチ等の害虫の発生	1:有 2:無	ゴミ等の放置又は不法投棄		1:有 2:無
老朽度・危険度のランク	1:A 2:B 3:C 4:D 5:E			周囲に対する危険度のランク	1:I 2:II		

1. 判定基準

判定区分	判定項目	判定内容	評点	測定点		
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0		
			(2) 不明(目視不可能)	10		
			(3) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		
			(4) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
2	構造の腐朽又は破損の程度	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0		
			(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25		
			③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの		0
				(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの		25
(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50					
(4) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100					
3	防火上又は避難上の構造の程度	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0		
			(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
			⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの		0
(2) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがあり、雨もりのあるもの	15					
(3) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25					
(4) 屋根が著しく変形したもの	50					
4	排水設備	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの	0		
			(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
			(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
			⑦屋根	(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの		0
(2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10					
⑧雨水	(1) 雨樋があるもの	0				
	(2) 雨樋がないもの	10				

備考 ①一の判定項目につき該当判定内容が複数ある場合においては、当該判定項目についての評点は、該当判定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。

②各項目の判定基準についてはマニュアル別紙の写真を参照のこと。

合計 点

2. 老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0~39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40~69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70~99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100~149点
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

3. 周囲に対する危険度のランク

ランク	判定内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない
II	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある

(2) 固定資産税課税台帳等調査

現地調査で空家と思われる建物について、家屋情報及び所有者、その他の属性等を固定資産税課税台帳等から確認し整理を行いました。

台帳からの情報は、次のとおりとなっています。

- 行政区
- 土地所有者氏名、住所（納税管理人等氏名、住所）
- 建物建築年次、建物用途、建物階数
- 建物所有者氏名、住所（納税管理人等氏名、住所）

(3) アンケート調査

土地及び建物所有者に対して、郵送配布、郵送回収によるアンケート調査を行い、集計分析することで、空家の実態及びその利活用に関する所有者の意向を明らかにしました。

5. 現地調査の結果

①現地調査結果

多賀城市全域で306棟を空家と思われる建物と推定しました。

	調査対象件数	調査結果空家件数
多賀城市	19,069	306

※参考

住宅・土地統計調査（多賀城市の結果）

・住宅総数：27,370（一時現在者のみ、建築中含む）

居住有：24,550

居住無：2,820

→ 住宅・土地統計調査の空家数との乖離について

住宅・土地統計調査は、集合住宅の空室等を含めたサンプル調査により推計したもので、この度の調査による空家と思われる建物の数は、戸建（アパート等では、全戸空室の場合のみ含める）中心となっているためです。

② 空家比率

今回の現地調査により空家と思われる建物に推定された建築物は、306件でした。多賀城市の建物19,069件と比較して、空家率を推計すると1.60%となっています。

6. アンケート調査の結果

空家と思われる建物306件に対し、固定資産課税台帳等で所有者等を特定しアンケート調査を行いました。その結果、219件の回答があり、71.6%の回収率となり空き家の利用実態や意向が見えてきました。

●アンケート調査状況

	発送件数	回収数	回収率
居住用	274	195	71.2
事業用	32	24	75.0
合 計	306	219	71.6

➡ II 調査結果の分析



I 調査結果の分析

1. 現地調査

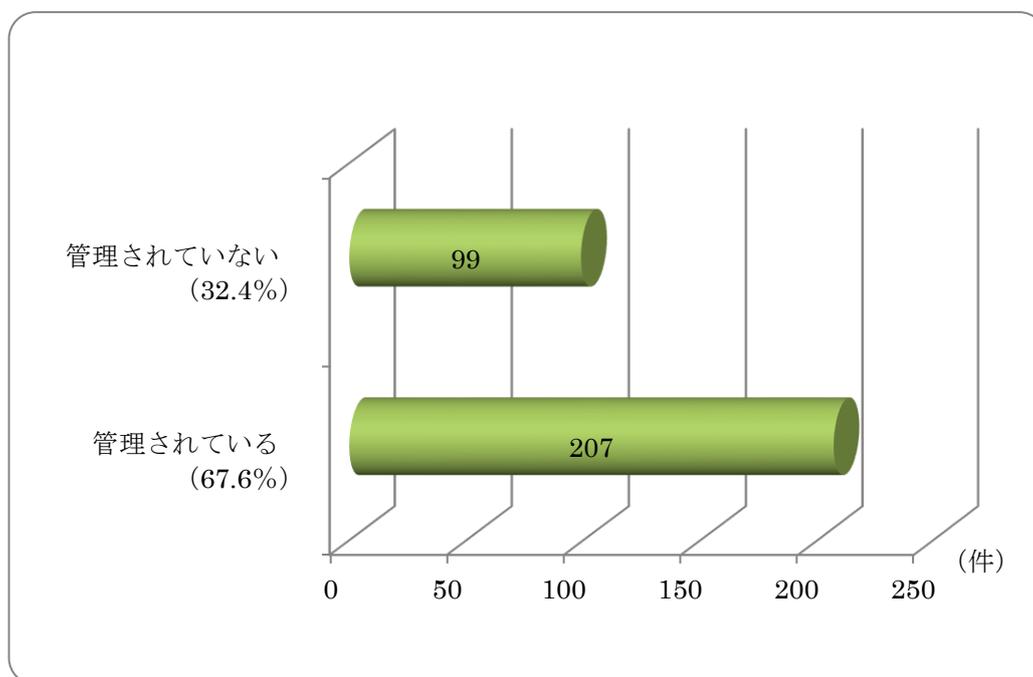
(1) 空家の判定状況

この度の調査では、調査員が主に外観から判断し「空家と思われる建築物」を抽出しているものであり、売物件や賃物件のようなものも含まれています。

■空家管理状況（外観）

外観上、空家と思われる建物を現地調査員が判断し、「管理されていないもの」、「管理されているもの」の区別をした結果です。この結果及びその他の調査内容を基に「管理されていないもの」を中心に職員が確認し最終的な「空家」を特定することになります。

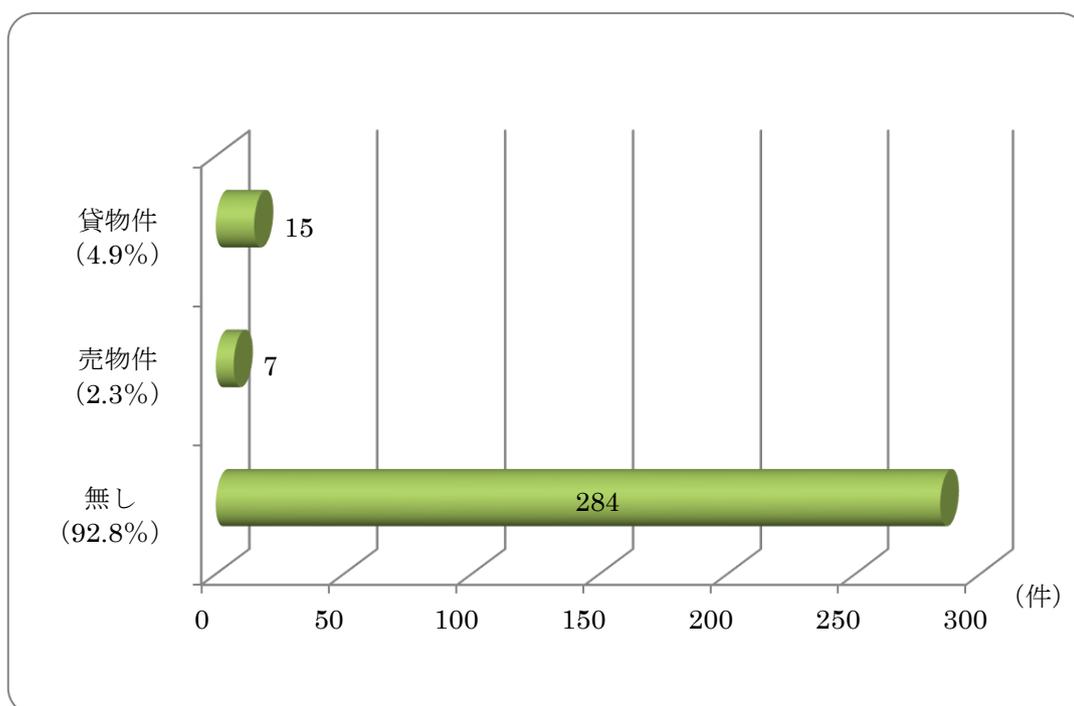
外観上からは、およそ70パーセントの空家が管理されています。



■ 物件情報の表示の有無

現地調査で空家と判定されたものには、不動産会社により市場に出された「売物件」や「貸物件」等も含まれており、最終的な空家の特定から外します。

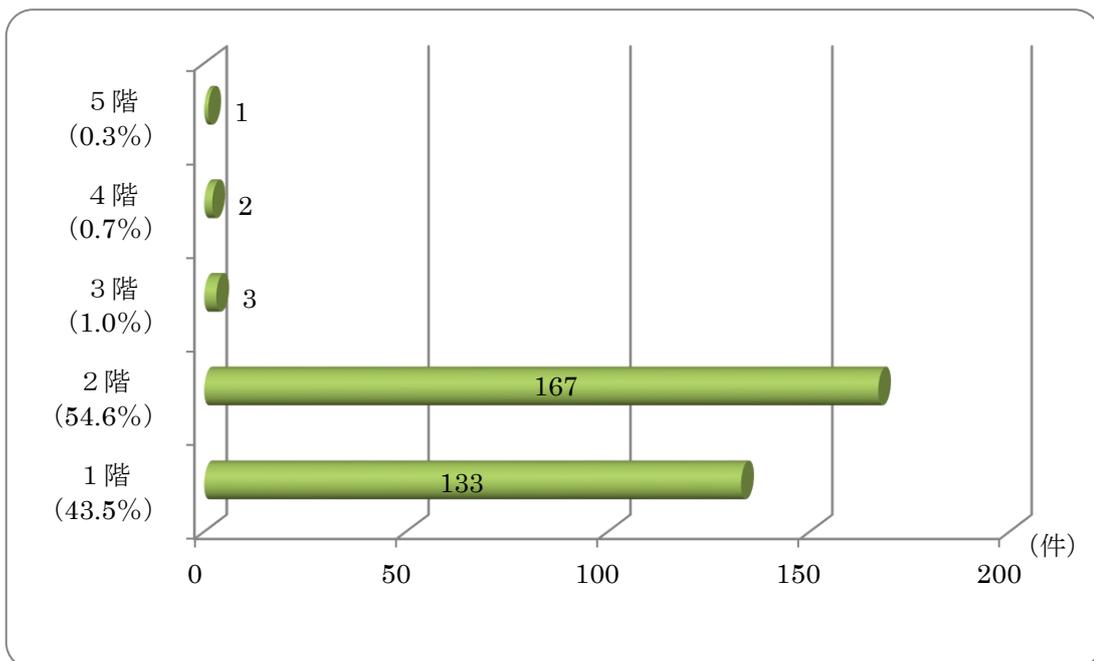
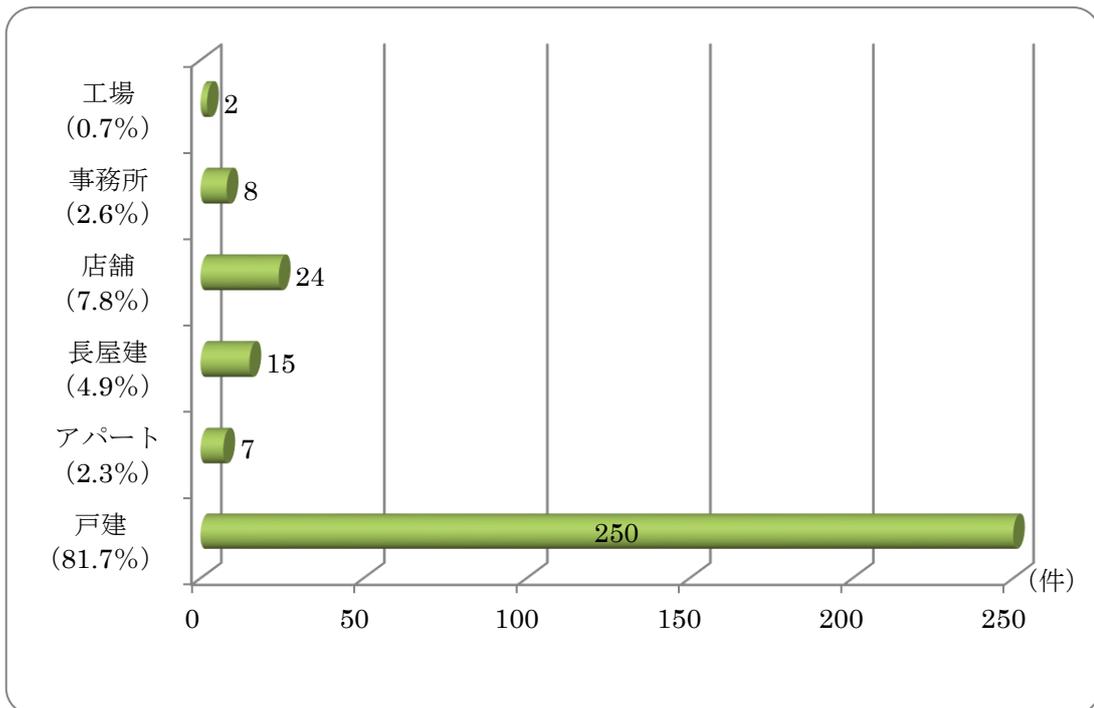
およそ90パーセントが、市場に出されていない建物となっており、現在管理されている建物についても、何れかの段階で管理されなくなる可能性が想定されます。



■空家の建て方及び階数

アパートや長屋建については、全室が空いている建物のみを空家として
しています。およそ80パーセントが戸建住宅となっています。

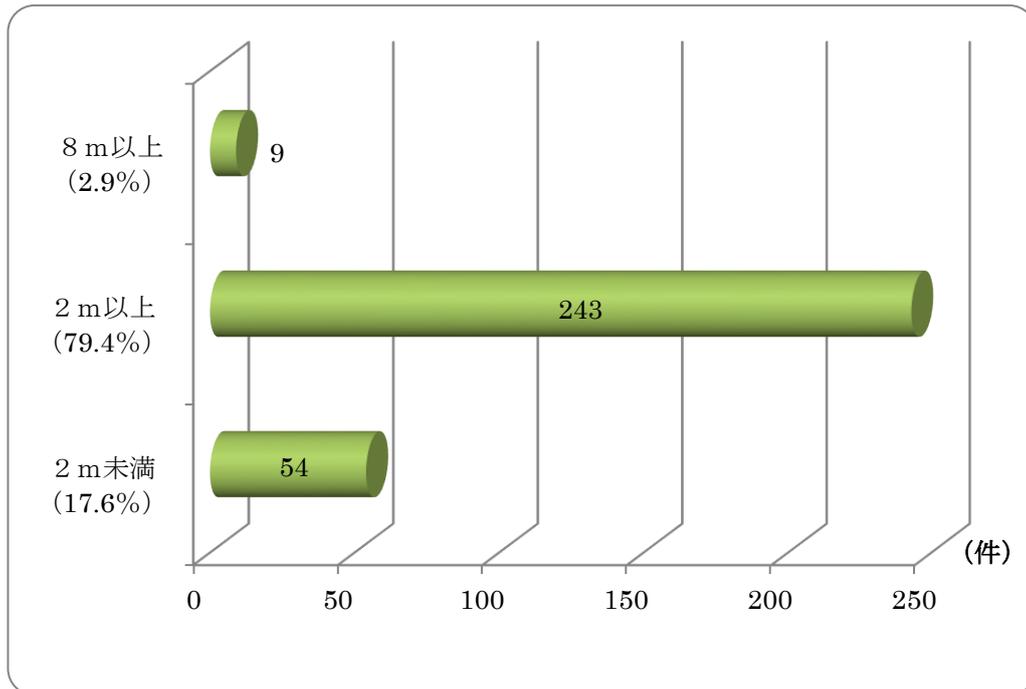
また、およそ55パーセントが2階建てで、およそ44パーセントが平
屋となっています。



■空家の接道状況

空家の市場性や利活用で要件の一つとなる接道について、現地調査で確認しています。

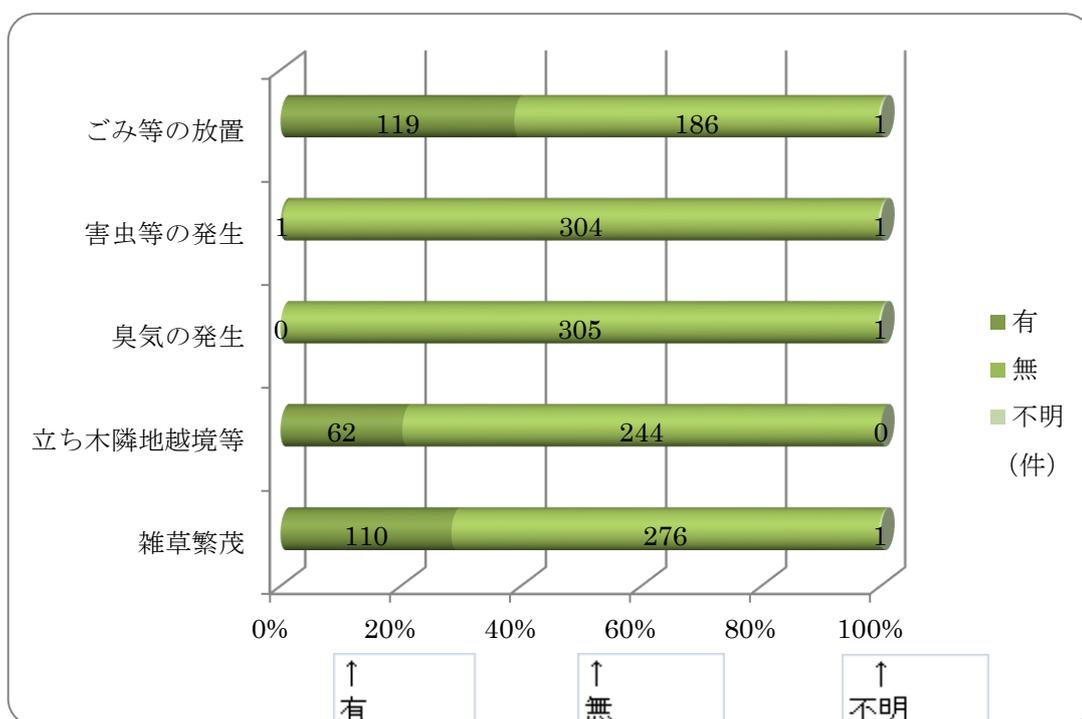
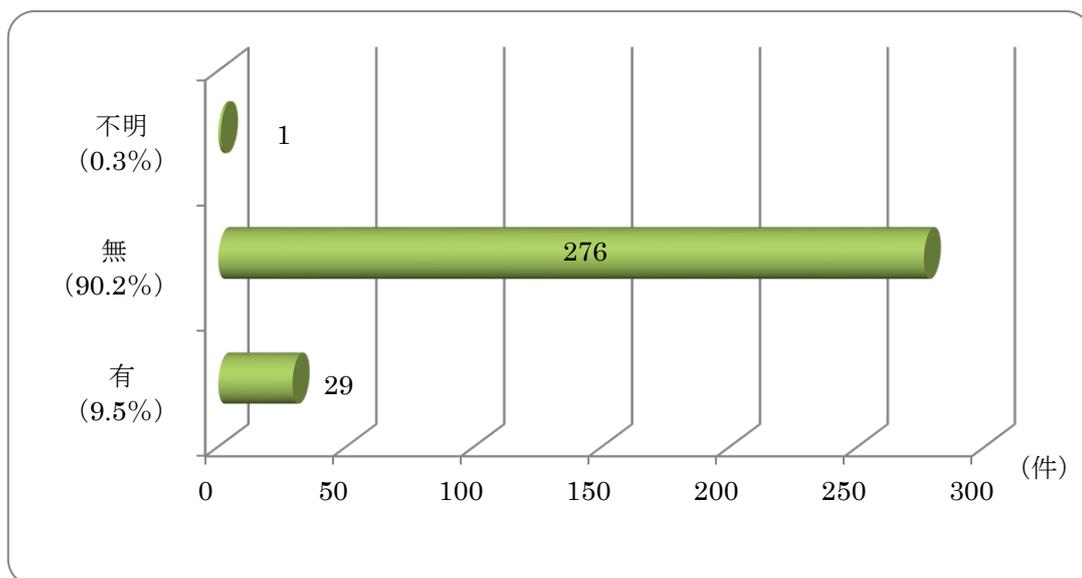
およそ80パーセントが2m以上の道路に接しているものの、およそ18パーセントにあたる建物が2m未満の接道状況となっています。



■空家の実態（外構等及び雑草繁茂等）

現地調査により空家の門柱や塀の傾き、外構の損傷を確認し管理状況の判断材料としました。およそ90パーセントの建物で損傷等が見受けられませんでした。

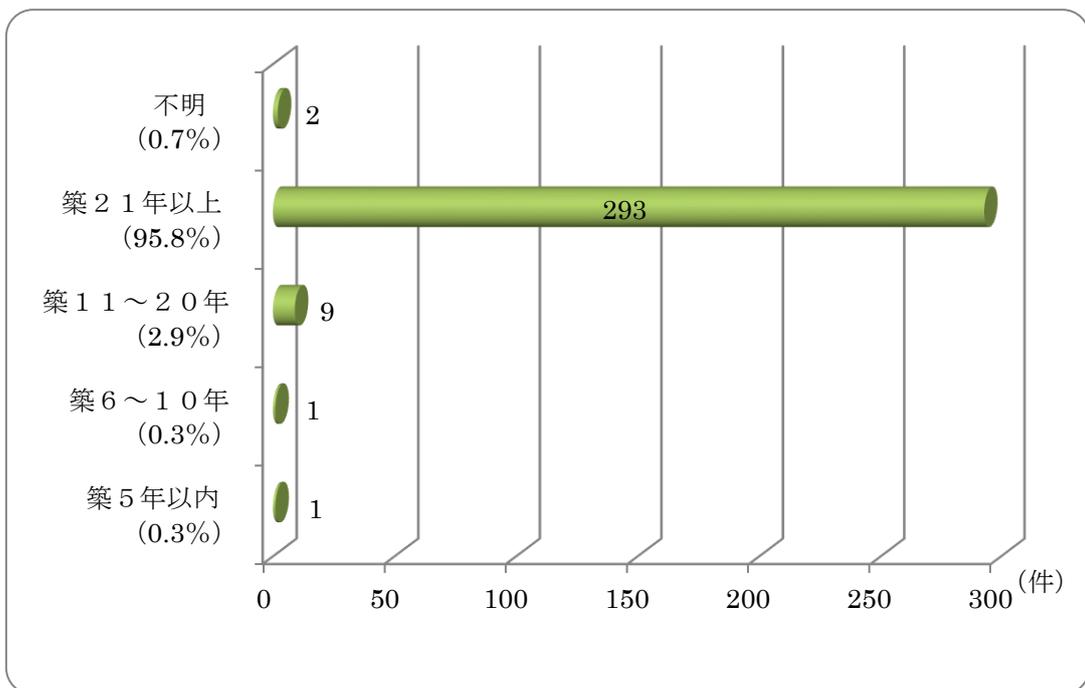
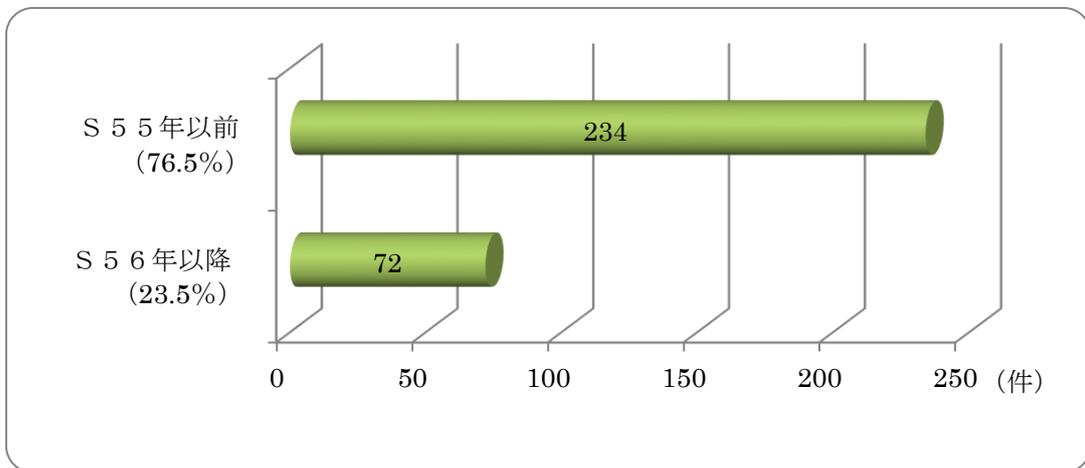
また、ごみ等の放置や立ち木隣地越境、雑草繁茂で、それぞれ20パーセントを超える建物において、地域へ影響を与えていることが確認できます。



2. 固定資産課税台帳等調査

■空家の建築年次及び築年数

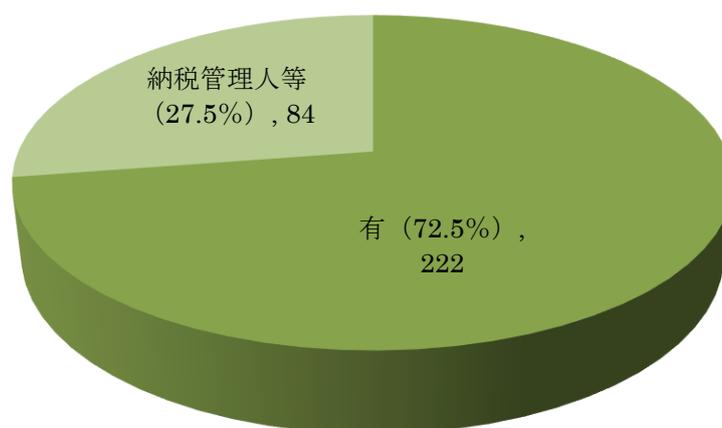
現地調査で空家とされた建物については、およそ75%が昭和56年6月1日の新耐震基準が設けられた建築基準法改正以前の建物で、その殆どが築21年以上となっているため、新築の供給が住宅市場の大勢を占め世代間継承もリフォーム市場も整備されていない現状では、市場性も低く、利活用する場合においても耐震補強等の費用が発生することが想定されます。



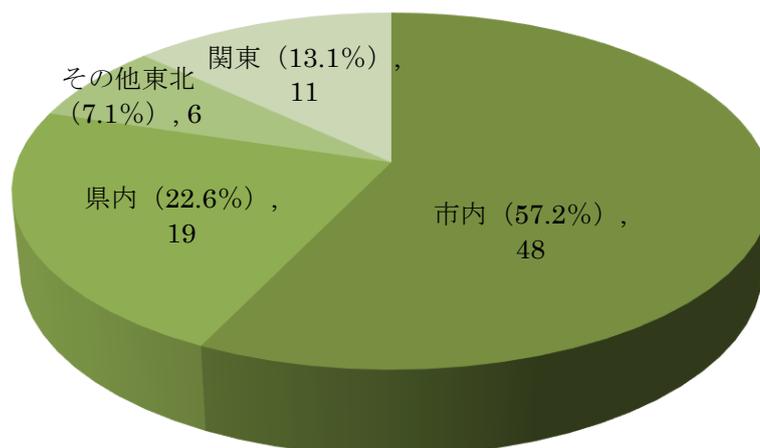
■所有者及び納税管理人等の状況

土地の所有状況については、所有者が存在する建物がおおよそ70パーセントでした。また、納税管理人等がおおよそ30パーセントとなっており、そのまま世代が代わることにより空き家の管理や処分等が一層困難になって行くものと想定されます。

土地所有者等の状況



納税管理人等の所在



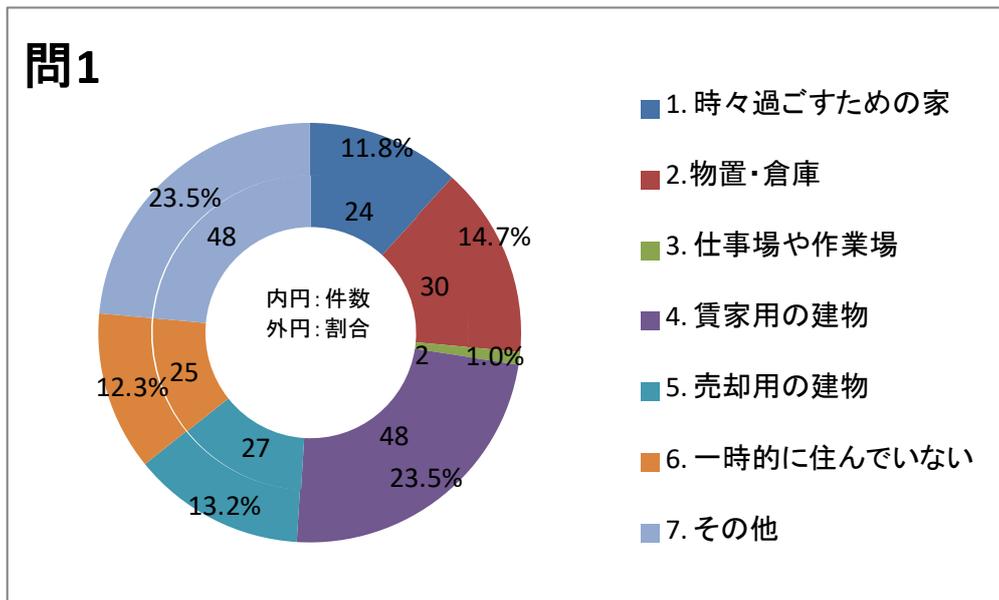
3. アンケート調査

1. 居住用建物向け意向調査結果の集計

回収された 195 件の居住用建物向けアンケート結果を集計すると、以下のとおりです。

問 1) 現在、この建物はどのような利用形態になっていますか。(1つ選択)

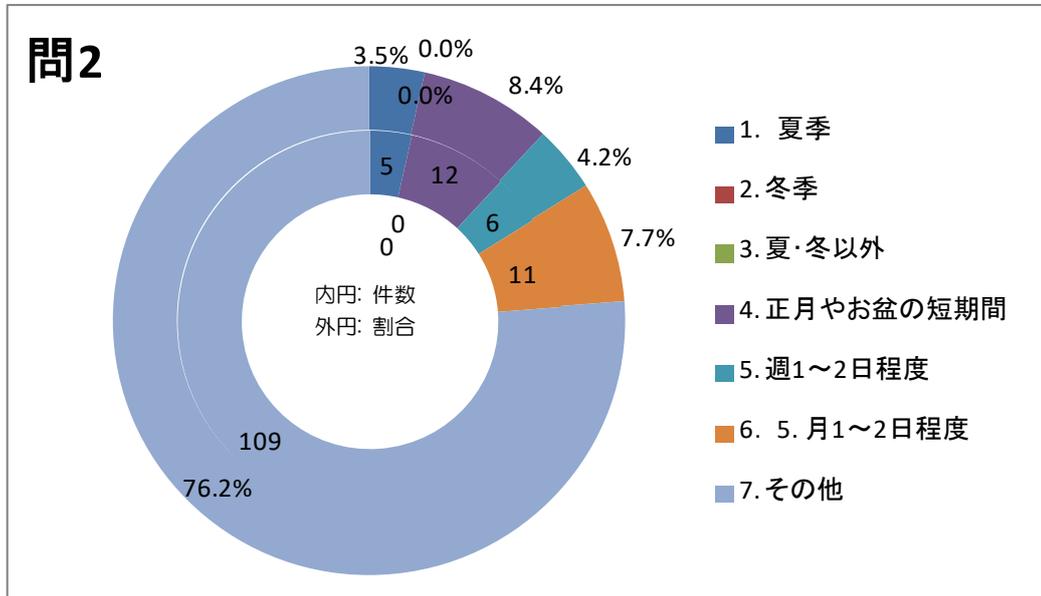
※対象件数：195。本設問は重複回答がみられ、回答数は 204 件となった。その内訳を示す。



「売却用」と「賃貸用」との回答が合わせて 36.7%(75 件)と最も多く、次いで「物置・倉庫」が 30 件、「一時的に住んでいない」が 25 件と続いています。その他(48 件)は、「居住中・使用中」が 11 件、「売却済・売出し中」が 8 件、週末使用や畑使用などが 3 件、津波による空き家が 2 件、そのほか「将来住みたい」「相続中」等となっています。

問2) この建物を使用される期間について、ご記入下さい。(1つ選択)

※回答数: 143。

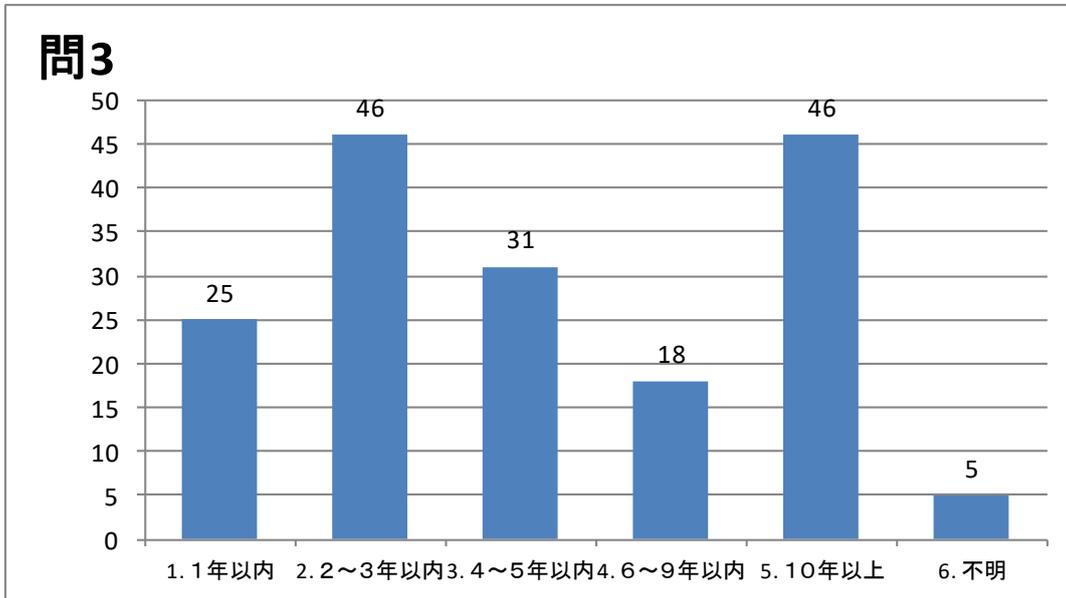


「正月やお盆の短期間」が12件と最も多く、次いで「月に1~2日」が11件と多いが大きな偏向は見られませんでした。

また「その他」の回答者が多く、内容は「全く使用していない」が30件、「常時使用」が自用・賃貸合わせて18件と多く、その他は「賃貸募集中」が9件、「年に3~6回」が合わせて6件、「除草程度」が5件程度のほか、「空き巣に入られそのまま」「親族に管理依頼している」「セカンドハウス」等の回答がありました。

問3) 現在の利用形態となった時期について、ご記入下さい。(1つ選択)

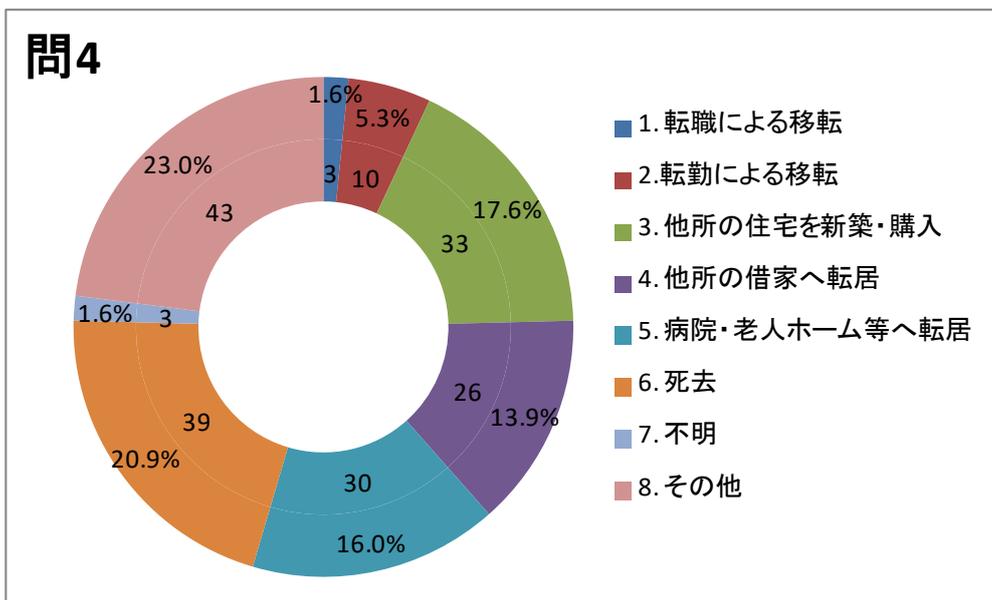
※回答数: 171。



「10年以上」と「2~3年以内」が46件(26.9%)、「4~5年以内」が31件と続きます。現況が6年以上の長期に亘るものが全体の37.4%を占めています。

問4) 現在の利用形態となった経緯について、ご記入下さい。(複数選択可)

※回答数: 187。



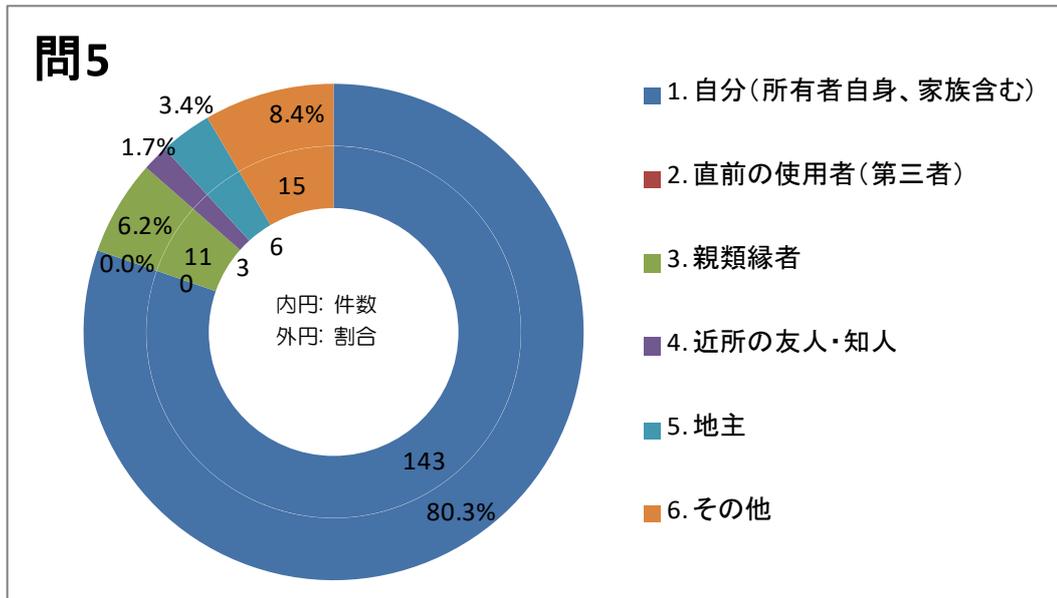
「死去」が39件と最も多く、次いで「他所の住宅を新築・購入」が33件、「病院・老人ホーム等へ転居」が30件と続きます。

また「その他」の内容としては、以下のような記述がみられます。

- 家庭の事情（転居・介護・相続） 10
- 震災や津波の影響 8
- 賃貸関係（地主との関係・借り主との関係・単なる一時的空き家） 6
- 同一敷地に新築した 3

問5) 建物の主な管理者はどなたですか、ご記入下さい。(1つ選択)

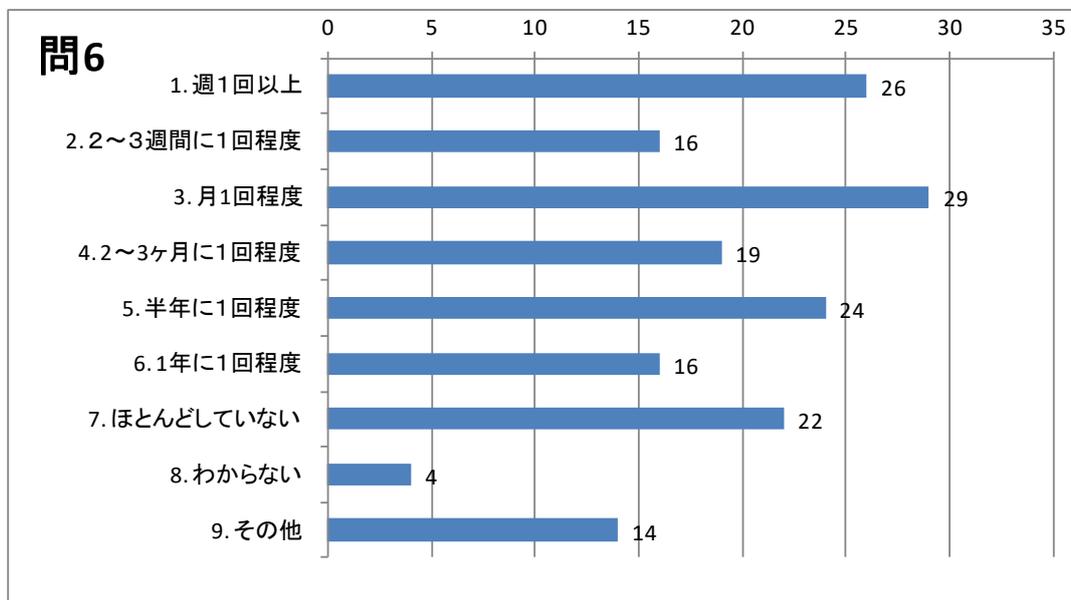
※回答数: 178。



「自分(家族を含む)」による管理が約8割と最も多く、次いで親類縁者をあげた回答が11件となりました。「その他」の回答としては、「不動産業者」(9件)、「親族」(4件)が主であり、ほかには「会社管理」「保佐人」「弁護士」との記述がみられました。

問6) 現在の建物の維持・管理の度合いについて、ご記入下さい。(1つ選択)

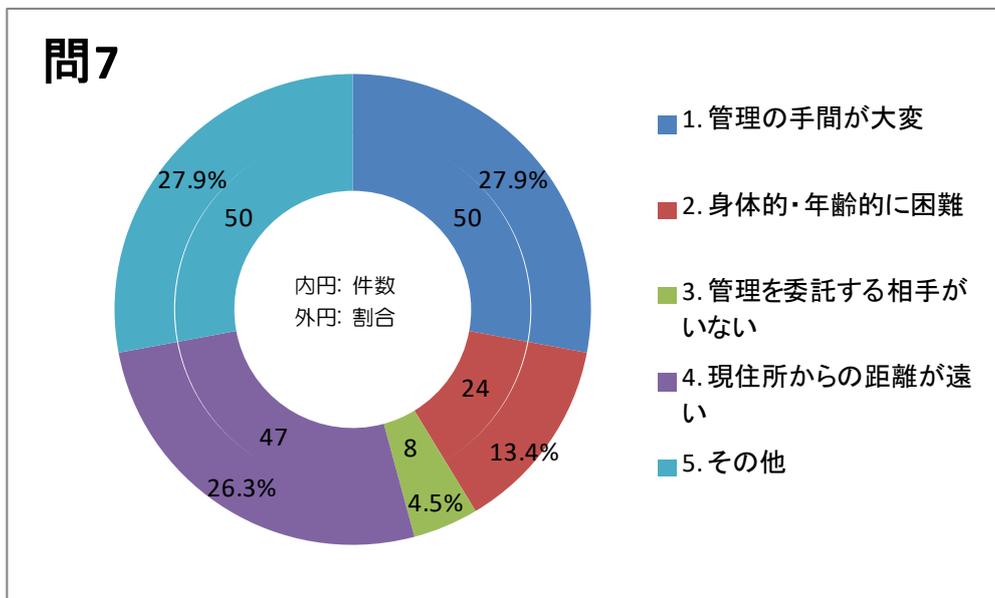
※回答数: 170。



維持・管理を「月に1回以上」しているとの回答が29件(約17%)と最も多く、次に「週に1回以上」が26件、「半年に1回程度」が24件と続く。各選択肢に分布しており、偏向はみられません。「その他」の回答としては、「年に5回程度」等の各回答者の頻度のほかに、「状況で都度判断」「不動産業者に委託」「市のシルバーに頼んでいる」「平成〇〇年に補修した」などの記述がみられます。

問7) 建物の維持・管理で困っていることについてご記入下さい。(複数選択可)

※回答数: 179。



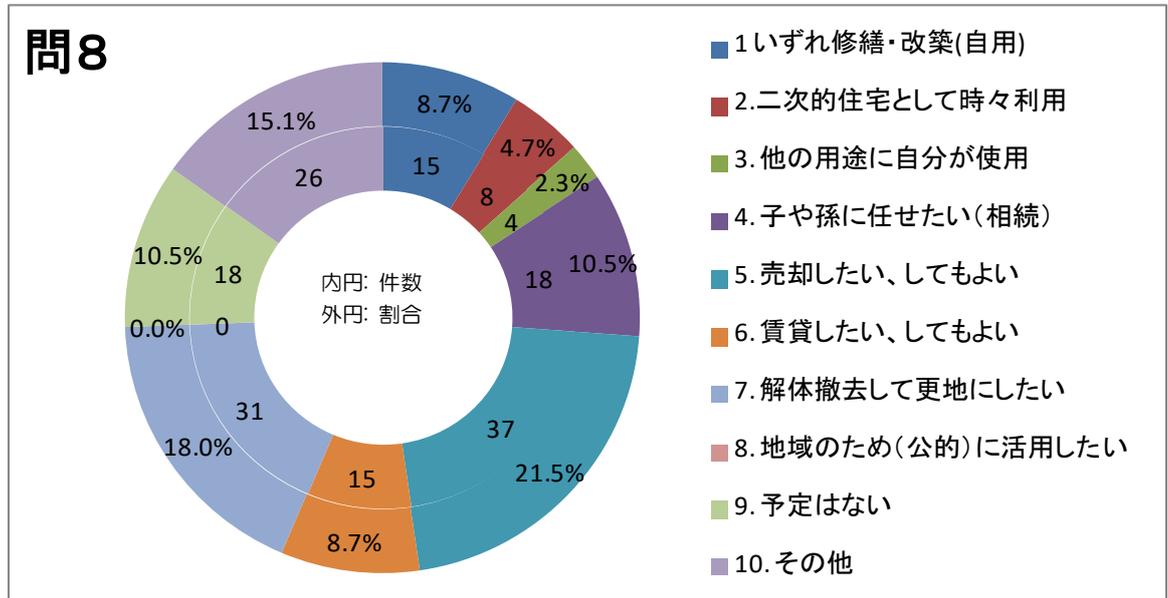
「管理の手間が大変」が 50 件 (27.9%)と最も多く、次いで「現住所からの距離が遠い」が 47 件、「身体的・年齢的に困難」が 24 件と続きます。「その他」の主な理由としては以下のとおりです。

○「その他」の理由 ※有効回答数: 31。

「その他」の理由	
● 困っていない	19
● 借り手がいない	5
● 親族トラブル	1
● 売却情報不足	1
● 老朽化	1
● 資金面	2
● 居住不可なのでやる気がでない	1

問8) 今後の建物の管理・活用について、ご記入下さい。(1つ選択)

※回答数: 172。

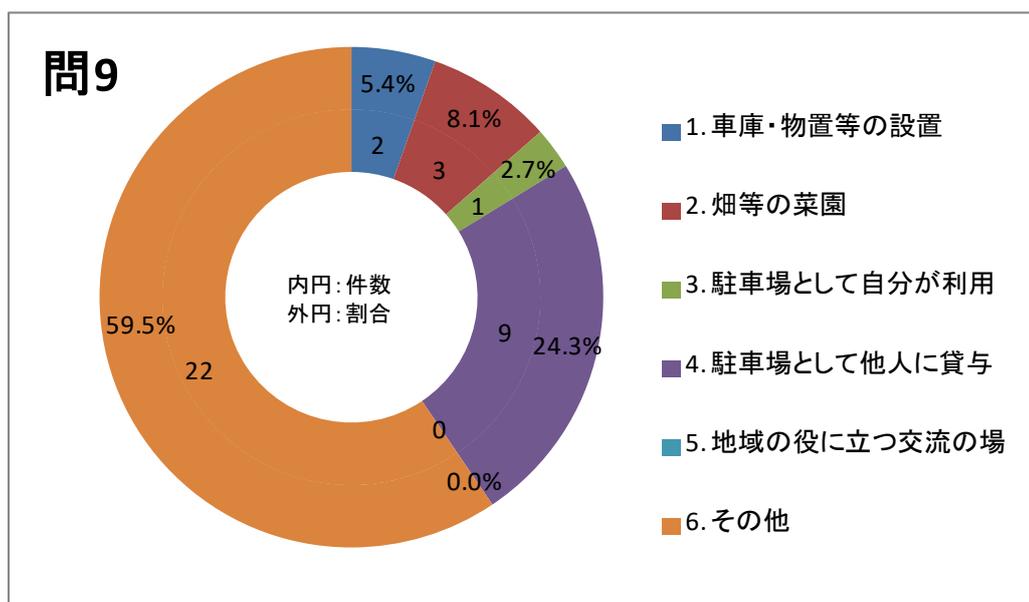


「売却したい、してもよい」が37件(21.5%)と最も多く、次いで「解体撤去して更地にしたい」が31件(18.0%)、「その他」が26件(15.1%)と続きます。売却・賃貸などの利活用を希望する回答が合わせて30.2%に上りました。

「その他」の回答として「いずれ修繕して、賃貸したい」「解体後売却したい」「賃貸募集中」など、複数の選択肢にまたがる回答が多くみられる中、「どうしたらいいかわからない」旨の回答もみられました。

問9) 問8で「7 解体撤去して更地にしたい」と回答した方。解体撤去して更地にした後の土地の利用の考えについて、ご記入下さい。(1つ選択)

※対象者数：31。回答数:37。本設問は重複回答を想定していないが、得られた回答を下記に示した。

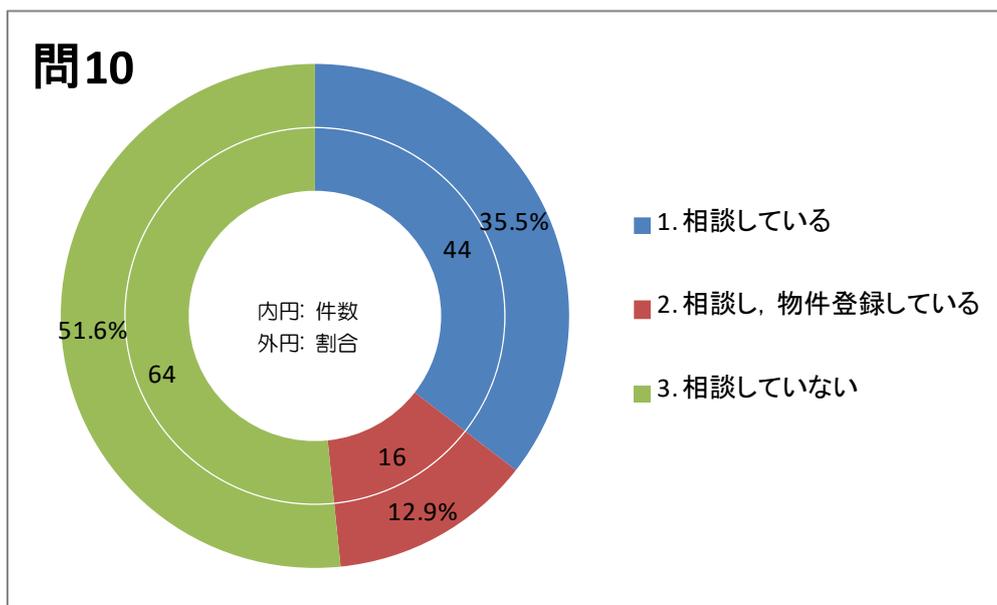


回答数としては「駐車場として他人に貸与」が9件(24.3%)と最も多く、次点は「畑等の菜園」(3件, 8.1%)でした。

また「その他」が22件あった。以下のとおりです。

- 売却・売却検討中 7
- 借地のため地主次第 2
- 未定 5

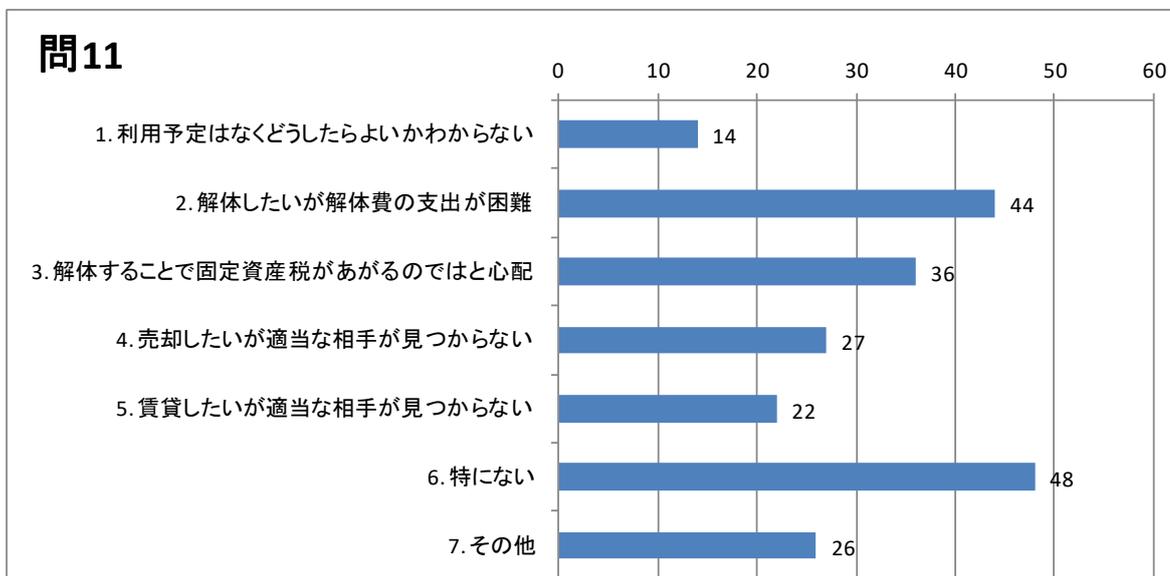
問 10) 売却、賃貸希望者の不動産業者等への相談状況について、ご記入下さい。(1つ選択) ※※問 8)の選択肢「5」「6」を想定した設問だったが、それ以外の回答者からの回答が得られた。ここでは得られた 124 件について、その内訳等を示す。対象者数: 52。回答数 : 124。



「相談していない」が 64 件(51.6%)と多い結果となりました。一方で、実際に不動産業者に「相談している」,「相談し物件登録している」回答を合わせると 60 件(約 48.3%)となり、全回答者における割合(約 30.7%)および本設問回答者 124 件の割合(63.5%)も併せ、利活用の関心が高い結果となりました。

問 11) 建物の管理・活用で困っていることについて、ご記入下さい。(複数
選択可)

※回答数：217。



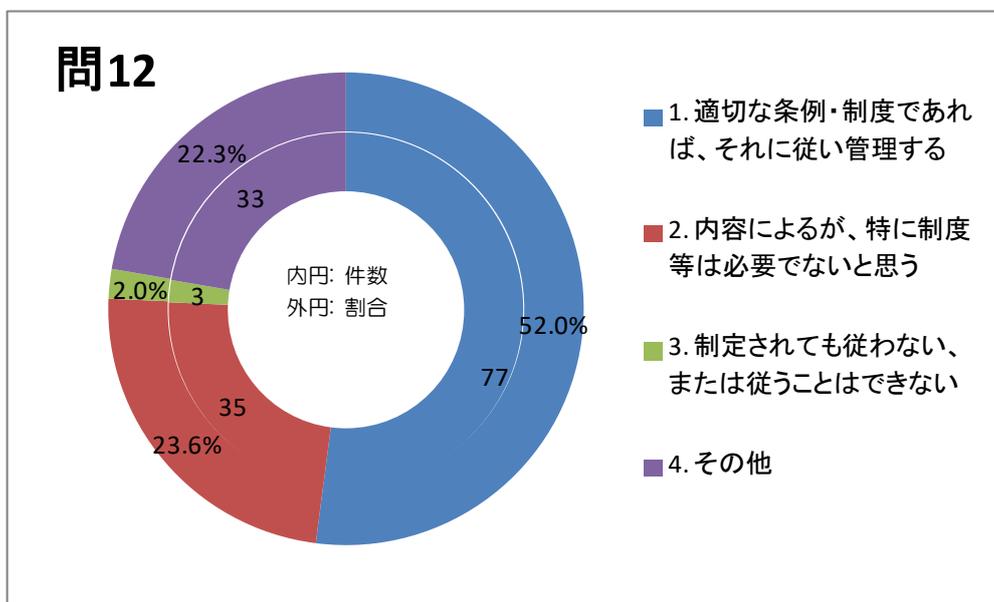
「特にない」が 48 件(22.1%)と最も多いものの、困っている事がある旨の回答としては「解体したいが解体費の支出が困難」(44 件, 20.2%)が最も多くなりました。次いで、「固定資産税が上がるのでは」が 36 件(16.5%)、「売却相手が見つからない」が 27 件(12.4%)と続きます。

「その他」の記入欄には 21 件の自由回答があった。主なものは以下のとおりです。

○「その他」の理由 ※回答数：21。

「その他」の理由	
●	権利関係の整理が困難(私道・相続・名義変更・代理権) 4
●	家族の思い入れの問題 3
●	相談中 3
●	費用面の問題 2
●	家具等の整理が困難 2
●	不動産屋に任せている 2
●	盗難に遭い部屋を荒らされ精神的に参っている 1
●	住宅ローンが残っている 1
●	隣人が購入を希望している 1
●	適切な買い手がいるのだろうか 1 など

問 12) 建物管理に関する条例・制度に関する考えについて、ご記入下さい。
 (1つ選択) ※対象者数：195。回答数：148。

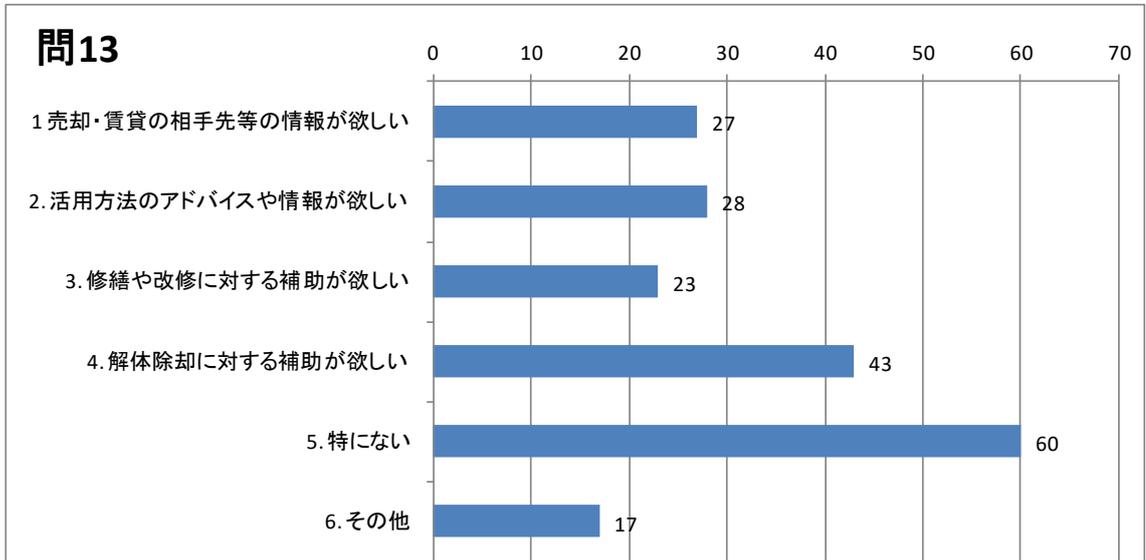


「条例・制度に従い管理する」が77件(52.0%)と過半数を占め、「制度は不要」との回答は35件(23.6%)でありました。「その他」の記入欄には20件の自由回答がありました。主なものは以下のとおりです。

○「その他」の理由 ※有効回答数：20。

- | 「その他」の理由 | |
|----------|--|
| ● | 考えはない・わからない 9 |
| ● | 本人次第 3 |
| ● | 弁護士に任せている／母が非常に愛していた住宅なので売却できないし、許さないと思う／相続するも、住む人がいない／内容が適切かの判断が重要／条例・制度がどのようなものになるかわからない状態では回答しようがない／税金等の増額となることは大変困る／居住不可。売却も不可なので対応しようがない など |

問 13) 建物の管理・活用に関する市への要望について、ご記入下さい。(複数選択可) ※対象者数：195。回答数：198。



「特にない」が60件(30.3%)と最も多く、次点が「解体除去に対する補助」43件(21.7%)であった。何らかの「補助が欲しい」を合わせると66件(33.3%)、何らかの「情報が欲しい」を合わせると55件(27.7%)に上った。また「その他」の記入欄には15件の自由回答があった。そのうち、主なものを以下に示す。

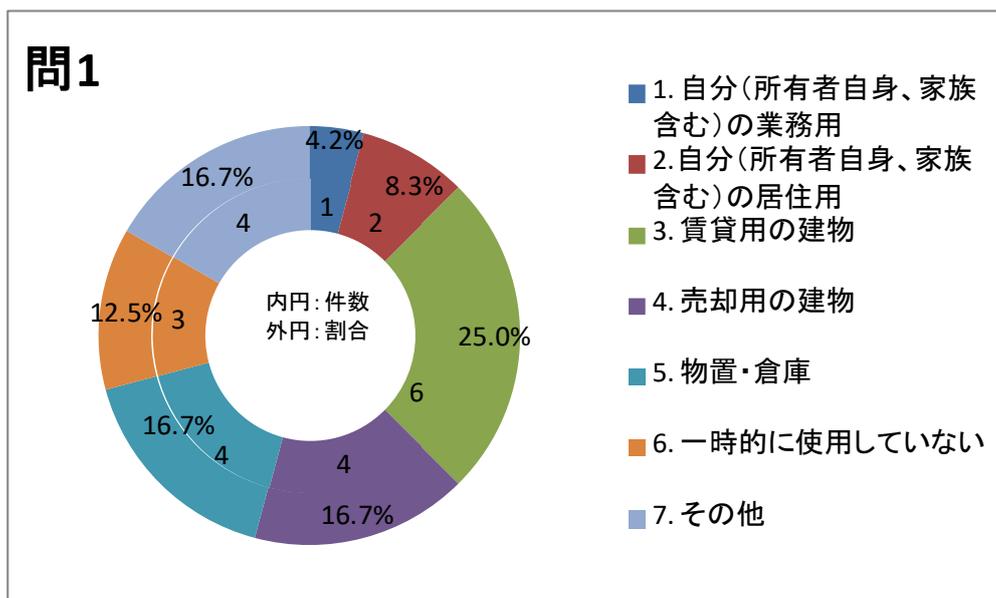
○「その他」の理由 ※有効回答数：15。

- 「その他」の理由**
- シルバー人材センターの方に庭木の伐採をお願いしたい。
 - 古いので解体したいのだが入居者がいて出来ない。
 - 市で買いとってもらいたい。寄付でも良い。
 - 市政の取組みや考え方を聞きたい。他人事ではないはず！
 - 税金面での具体的な相談窓口があれば。
 - 宅地を含めた建物の管理に関する適切なアドバイスが欲しい。
 - 売却したいが擁壁(津波で損壊)を終始しないと建物の傾きも直せない。何か方法はないかと市役所に相談したが特に何もなく現状のままである。
 - 親族のバッシングに困りついている。 など

2. 事業用建物向け意向調査結果の集計

回収された 24 件の事業用建物向けアンケート結果を集計すると、以下のとおりである。

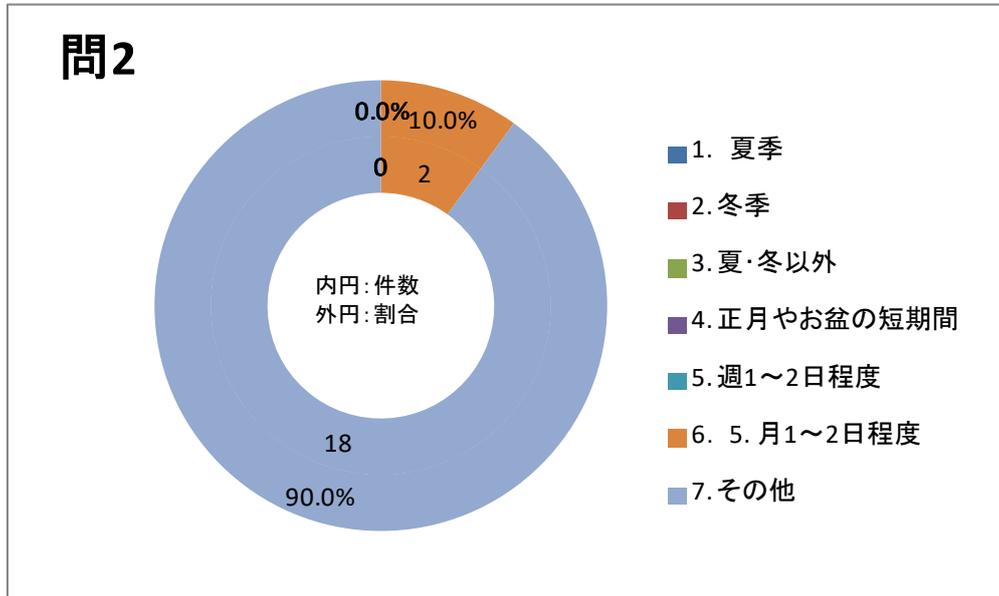
問 1) 現在、この建物はどのような利用形態になっていますか、ご記入下さい。(1 つ選択) ※対象者数 : 24。



最も多かったのは「賃貸用建物」との回答であり(6件)、次いで「物置・倉庫」と「売却用建物」との回答が4件ずつと続いています。その他としては、「土地所有者との関係で空き家(物置)のままでいいと言われた」との回答がありました。

問2) この建物を使用される期間について、ご記入下さい。(1つ選択)。

※対象者数:24。回答数: 20。



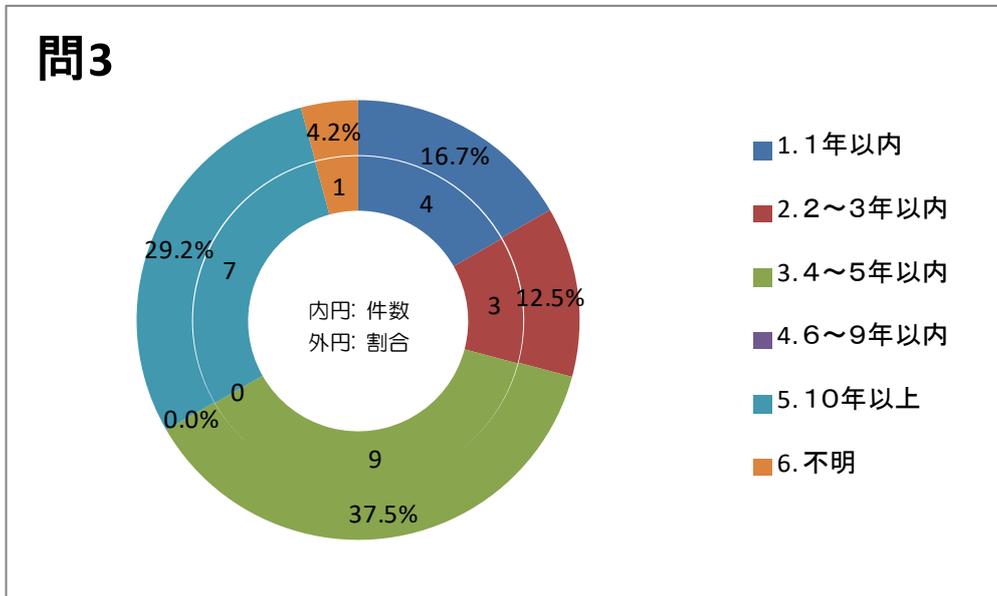
17 件中 15 件が「その他」を選んでおり、その理由は「常時使用中」が 7 件、「使用していない」が 2 件等となっています。

○「その他」の理由 ※有効回答数：11。

「その他」の理由	
● 貸倉庫・自用の倉庫として使用中	7
● 使用はしていない	2
● 売却待ち	
● 現在介護施設に入居中なので、時々親族が見に行っている。	
	など

問3) 現在の利用形態となった時期について、ご記入下さい。(1つ選択)

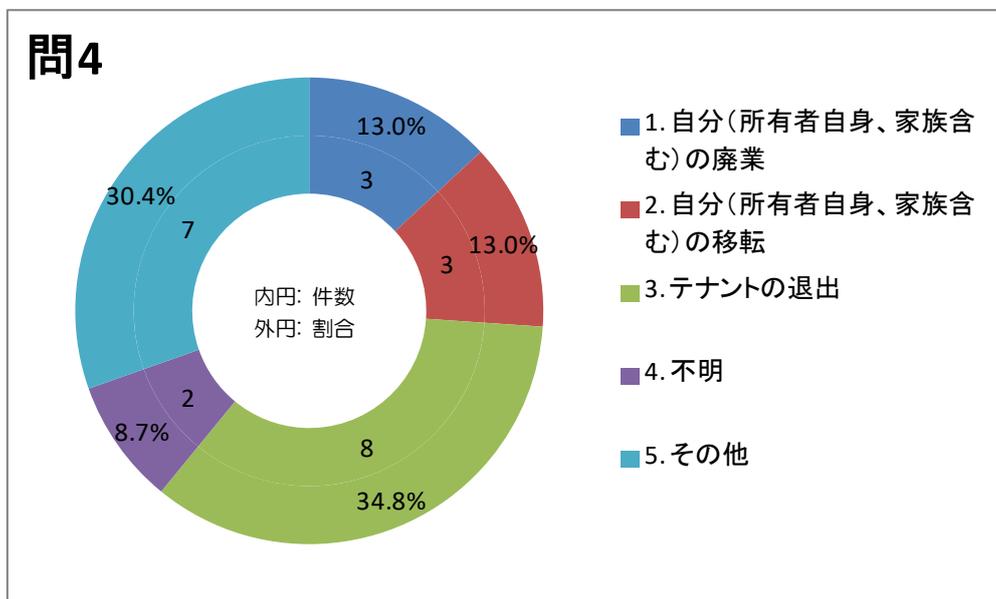
※対象者数: 24。



最も多いのが「4~5年以内」(9件/24件)、次いで「10年以上」が7件であり、長期間空き家であるとの回答が比較的多くありました。

問4) 現在の利用形態となった経緯について、ご記入下さい。(複数選択可)

※回答数: 23。



「テナントの退出」が8件と最も多いが、「その他」も7件と同様に多くなっています。

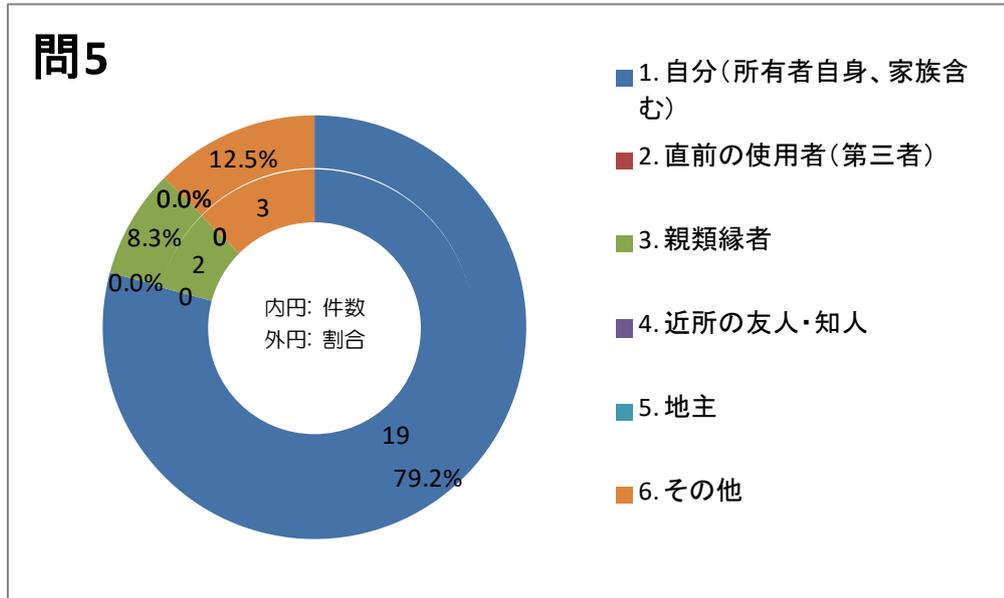
○「その他」の理由 ※有効回答数: 7。

「その他」の内容

- 昭和48年より倉庫として使用
- 借入代金未納により移転時災害発生のため
- 東日本大震災に依り
- 津波により営業不能になったため
- 怪我をして入院するようになったが、車いす生活になった為、改造しないと戻れない。

問5) 建物の主な管理者はどなたですか、ご記入下さい。(1つ選択)

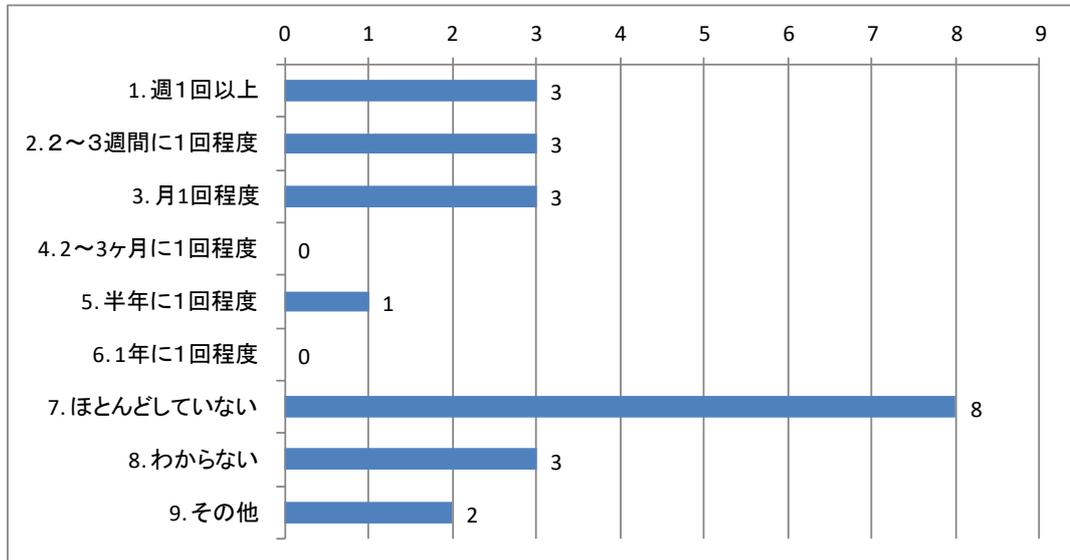
※回答数: 24。



所有者(家族を含む)による管理が約8割と最も多くなりました。その他は「不動産屋」との回答が1件ありました。

問6) 現在の建物の維持・管理の度合いについて、ご記入下さい。(1つ選択)

※対象者数: 24。回答数: 23。



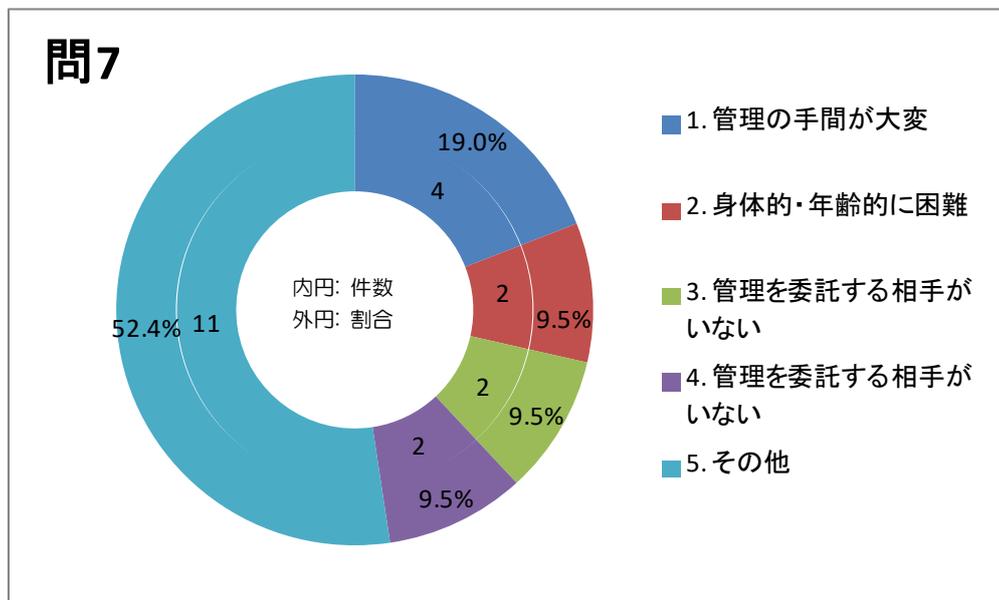
維持・管理を「ほとんどしていない」が8件と最も多いが、その以外は3件ずつで広く分布しています。

○選択肢「その他」の理由 ※有効回答数: 2。

- | 「その他」の理由 |
|--------------------------|
| ● 建物が古いため、部分破損の場合修理している。 |
| ● 日常的に使用しているため |

問7) 建物の維持・管理で困っていることについてご記入下さい。(複数選択可)

※対象者数：24。回答数：21。



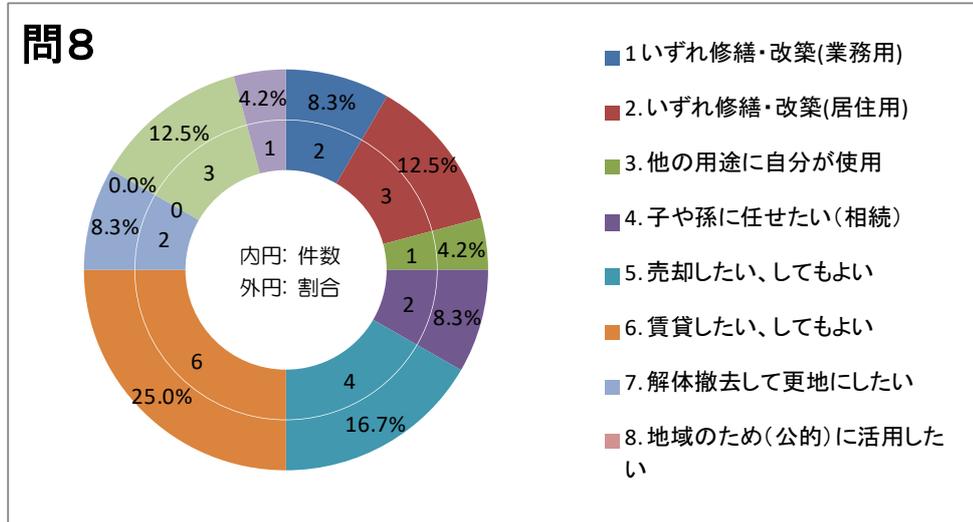
選択肢としては「管理の手間が大変」との回答が最も多く、4件ありました。回答数19件のうち約5割以上(11件/21件)が「その他」を選択しており、理由としては「特に困っていない」が6件と最も多くなりました。

○選択肢「その他」の理由 ※有効回答数：7。

「その他」の理由	
●	特に困っていない 6件
●	売却中 1件

問8) 今後の建物の管理・活用について、ご記入下さい。(1つ選択)

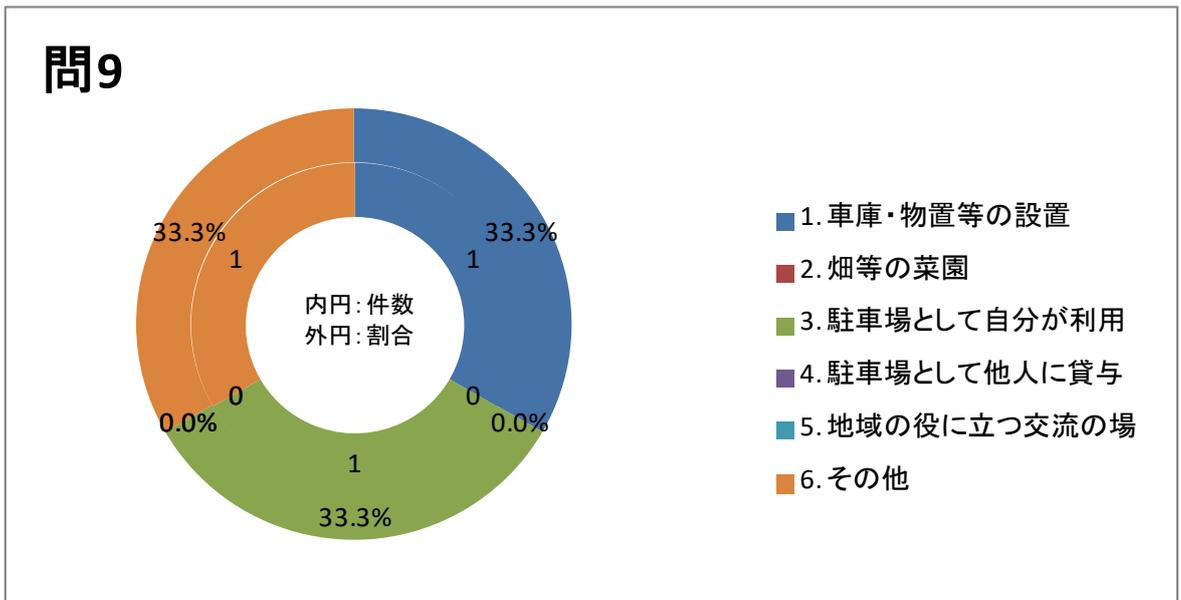
※回答数: 24。



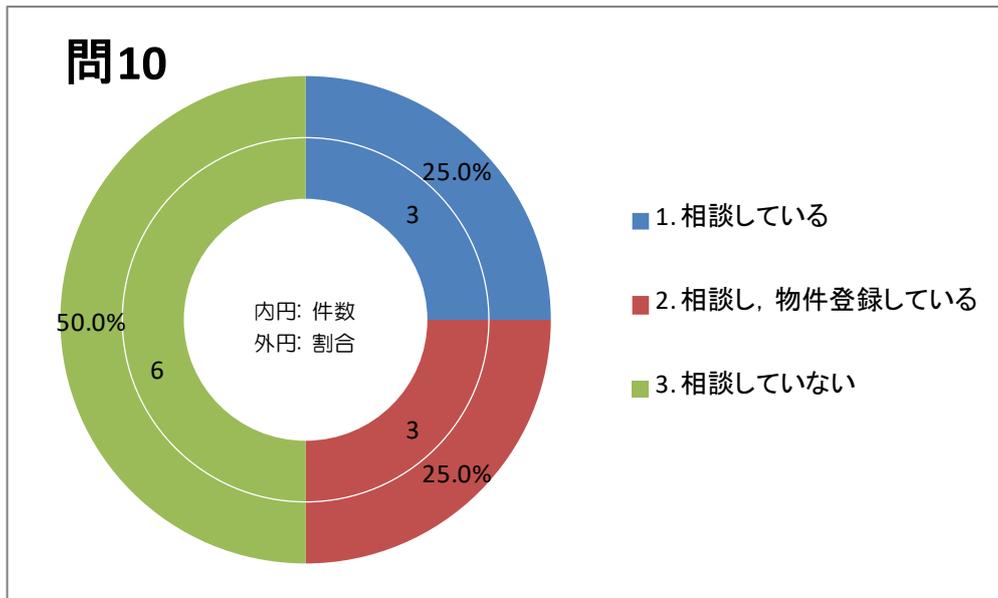
「売却または賃貸したい、してもよい」が合わせて 10 件(約 4 割)と最も多く、「業務用または居住用いずれ修繕・改装して使用する」(合わせて 5 件)を上回りました。

「その他」として「修繕は終了しているが使用時期は未定」との回答がみられました。

問9) 問8で「7 解体撤去して更地にしたい」と回答した方。解体撤去して更地にした後の土地の利用の考えについて、ご記入下さい。（1つ選択）※対象者数:2。回答数:3。本設問は重複回答を想定していないが、得られた回答を下記に示した。なお「その他」には具体的な記載はなかった。

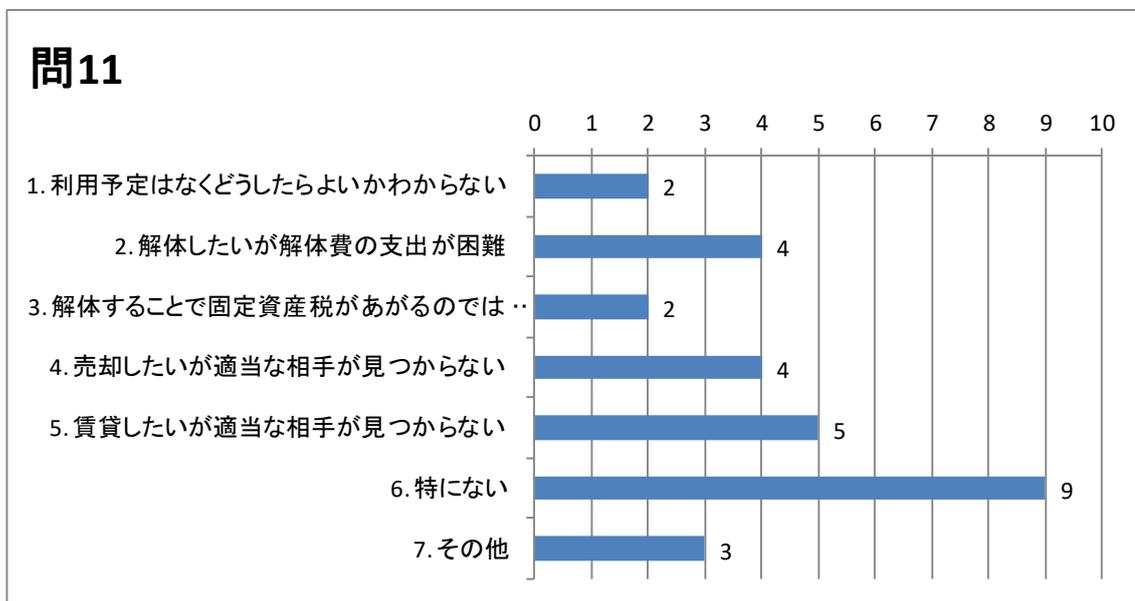


問 10) 売却、賃貸希望者の不動産業者等への相談状況について、ご記入下さい。(1つ選択) ※問 8)の選択肢「5」「6」を想定した設問だったが、それ以外の回答者からの回答が得られた。ここでは得られた 12 件について、その内訳等を示す。対象者数：10。回答数：12。



「相談していない」が 6 件(50.5%、全回答者 24 件中 25.0%)である中、「相談している」と「相談し物件登録している」も合わせて 6 件(50.0%)であり、二分する結果となりました。

問 11) 建物の管理・活用で困っていることについて、ご記入下さい。（複数
選択可） ※回答数: 29。

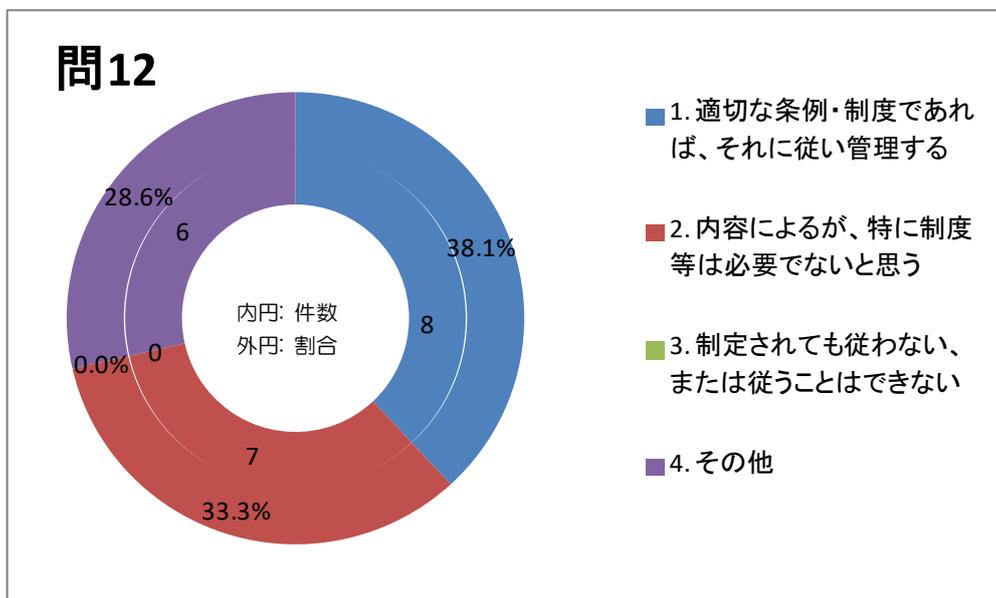


「特にない」が9件(31.0%)と最も多い中、次いで「売却・賃貸の相手が見つからない」
(合わせて9件)、「解体支出が困難」(4件)と続きます。

○「その他」の理由 ※有効回答数: 3。

「その他」の理由
● 居住者が元気になったら戻りたいと希望している
● グループ申請の話あり検討中
● 解体する予定はないが、今後、解体することで固定資産税があがるのではと心配

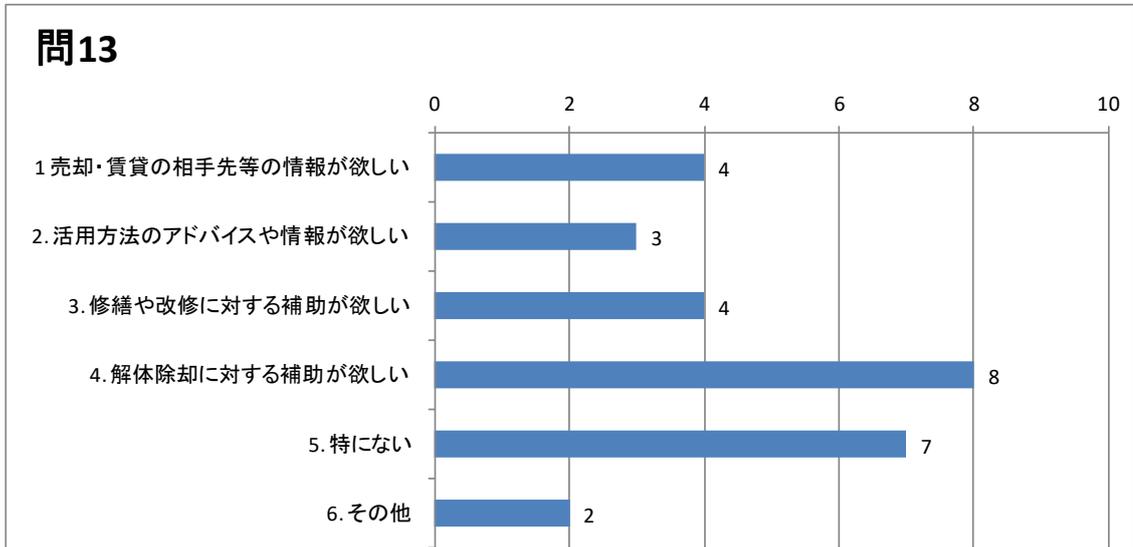
問 12) 建物管理に関する条例・制度に関する考えについて、ご記入下さい。
(1つ選択) ※回答数：21。



制度に関する質問に対して、「それに従い管理する」が8件、「制度等は不要」が7件と二分した結果になりました。

また「その他」の回答としては、「制定されても金銭的に負担になるのは困るしできない」「住んでいなくても税金は納めている。住んでいない場合の納税額を考慮して欲しい。」等がみられました。

問13) 建物の管理・活用に関する市への要望について、ご記入下さい。(複数選択可) ※回答数: 28。



何らかの「補助がほしい」が合わせて12件(約53.5%)、何らかの「情報・アドバイスがほしい」が合わせて7件(25%)の結果となりました。また「特にない」も7件でありました。「その他」としては「リフォームしやすい環境作りを進めて欲しい」との回答がありました。

■ III 空き家実態調査のまとめ



～ 調査結果の概要 ～

空家実態調査の概要については、以下のとおりです。

【現地調査の結果】

- 市内「空家と思われる建物」においては、およそ70%の206件で、外観上、何らかの管理がされていることが確認されました。
- およそ284件（92.8%）で、売却や利活用等がされていないことが確認されました。
- 建て方別では、戸建が250件（81.7%）で、長屋建、アパートと合わせるとおよそ全体の90%を占めていることが確認されました。
- 階数については、戸建が中心のため2階建及び平屋でおよそ98%となっています。
- 敷地の接道については、243件（79.4%）で、2m以上の道路に接しているが、54件（17.6%）で2m未満の道路となっています。
- 外構等に損傷等がない物件が276件（90.2%）となっています。
- ごみ等の放置119件、立ち木の隣地越境62件、雑草繁茂110件と地域への影響が確認されました。

【固定資産課税台帳等調査の結果】

- およそ234件（76.5%）が、昭和56年6月1日の新耐震基準が設けられた建築基準法改正以前の建物であることが確認されました。
- 築21年以上の建物が、293件（95.8%）となっています。
- 土地の所有者が存在する建物が、222件（72.5%）となっています。（納税管理人等がおよそ30.0%）
- 納税管理人等の設定が、84件（27.5%）確認され、その所在については、市内48件（57.2%）、県内19件（22.6%）となっています。

【アンケート調査の結果】

- 利用形態については、「売却・賃貸用」が75件（36.7%）、次いで「物置・倉庫」が30件、「一時的に住んでいない」が25件となっています。

- 現在の利用形態となった時期については、「10年以上」と「2～3年以内」がそれぞれ46件（26.9%）となっており、6年以上の長期にわたるものが、およそ40%となっています。
また、理由については、「死去」39件、「他所の住宅を新築・購入」が33件、「病院・老人ホーム等へ転居」が30件でおよそ50%を占めています。
- 維持・管理については、およそ67.1%の所有者が半年に1回は何らかの管理をしていることが確認できましたが、居住地からの距離、身体的、年齢的に困難を感じている所有者が、およそ67.6%となっています。
- 今後については、売却・賃貸などの利活用で30.2%、更地にしたがいが18.0%となっていますが、不動産業者等へ相談されていない所有者が51.6%となっていることも課題となっています。
- 困っていることとしては、解体費の支出困難、解体による固定資産税の増額、売却相手が見つからないが、およそ50%と支障になっています。
- 建物管理については、「条例や制度に従い管理する」という所有者が52%を占めていることが確認されましたが、売却を望むも買い手がつかない、親、自分が生きている間は売却できないなどの回答もありました。
- 市への要望については、「解体除却に対する補助」や「何らかの補助がほしい」が、およそ55%になっています。
また、情報の提供を望む所有者もおよそ30%確認できました。その他、市政の取組、税金面の相談、建物管理のアドバイスなどの回答もありました。

※事業用建物についても、居住用と同様の内容になっています。

（詳細は、前段の個別結果参照）