

平成28年度 豊明市空家等実態把握調査

調査結果の概要

目 次

I. 調査概要	1
1. 現地調査の概要	1
(1) 調査の目的及び対象	1
(2) 調査の内容	1
2. 意向調査の概要	2
(1) 調査の目的及び対象	2
(2) 調査の内容	2
II. 調査結果	3
1. 調査全体のまとめ	3
(1) 調査対象建物の内訳	3
(2) 空家の地理的分布	3
2. 現地調査	4
(1) 空家の判定結果／判定理由	4
(2) 生活環境への影響がある家屋の状況	5
3. 意向調査	6
(1) 建築時期	6
(2) 耐震対策の状況	6
(3) 空家になっている理由	7
(4) 老朽化等の状況	7
(5) 維持・管理で困っていること	8
(6) 今後の活用等の方向	9
(7) 今後の活用で困っていること	10
(8) 空家の活用や管理に関する要望	11
(9) 空家バンク制度への登録希望	11

I. 調査概要

1. 現地調査の概要

(1) 調査の目的及び対象

☞ 報告書 P1～2

空家の可能性があり、特に周辺への住環境に悪影響を及ぼす懸念が高いと考えられる建物を表1の条件で抽出(計212件)し、建物状況の目視調査を実施した。

表1 現地調査対象とした建物の抽出条件及び件数

調査対象の条件	件数	摘要
「苦情情報」に該当する建物	117件	抽出条件1～4(報告書P2の表1-2)による
「水道休止情報」及び「所有者不在情報」に該当する建物で、所有者が市外在住のもの	95件	抽出条件5(報告書P2の表1-2)による
合計	212件	

(2) 調査の内容

☞ 報告書／巻末資料／空家調査票

表2に示した調査項目について調査員が対象建物を目視で確認したうえ、当該建物が空家であるか否かを判定した。

表2 現地調査の項目

大項目	小項目
家屋状況	表札・名札／郵便受け／電気メーター／カーテン／雨戸／建物外観／雑草・立木／ごみの投棄／門の状況
老朽度状況	門・塀／擁壁／屋根／外壁／建物の傾き／樋／窓ガラス／雨戸

2. 意向調査の概要

(1) 調査の目的及び対象

☞ 報告書 P16～17

空家の可能性があると考えられる建物を表 3 の条件で 946 件を抽出したうえ、建物所有者に対しアンケート調査票を発送し、建物の現況及び今後の意向等について回答を求めた。なお、回収された有効票の部数は 590 部で、有効回答率は 62.4%であった。

表 3 意向調査対象とした建物の抽出条件及び件数

調査対象の条件	件数	摘要
「苦情情報」に該当する建物のうち所有者不在のもの	77 件	抽出条件 1～4(報告書 P17 の表 2-2)による
「水道休止情報」に該当する建物のうち所有者不在のもの	234 件	抽出条件 5～6(報告書 P17 の表 2-2)による
「所有者不在情報」に該当する建物のうち、所有者が市外在住のもの	560 件	抽出条件 7(報告書 P17 の表 2-2)による
「所有者不在情報」に該当する建物のうち、所有者が市内在住で、建築年が 1950 年以前のもの	75 件	
合計	946 件	

(2) 調査の内容

☞ 報告書／巻末資料／アンケート調査票

調査項目は表 4 のとおりである。

表 4 意向調査の項目

大項目	小項目
回答者について	回答者の属性／居住形態
対象建物について	空家か否か
対象建物の状況について	建築時期／耐震対策／空家になった時期／空家になった理由
対象建物の管理について	老朽度／維持管理者／維持管理の頻度／維持管理の内容／年間維持費／困っていること／維持管理を行わない理由
対象建物の今後の活用などについて	今後の活用方針／困っていること／要望
対象建物の提供への協力について	空家バンク登録希望／提供方法／貸出の条件

Ⅱ. 調査結果

1. 調査全体のまとめ

(1) 調査対象建物の内訳

☞ 報告書 P13, P19

現地調査と意向調査の結果をまとめると表5のとおりで、現地調査により空家と判断された建物は137件、意向調査で空家であると回答された建物は210件であった。

表5 現地調査及び意向調査の結果

		意向調査(アンケート)				計	
		調査票発送			調査票未発送		
		調査票回収		未回収/ 無効回答			
		「空家である」	「空家でない」				
現地調査	実施	「空家である」	55	9	62	11	137
		「空家でない」/「その他」	2	22	19	32	75
	未実施		153	349	275	0	777
計			210	380			210
				590	356		946
					43		43

注: 現地調査で「空家である」と判断された建物は137件、意向調査で「空家である」と回答された建物は210件。

(2) 空家の地理的分布

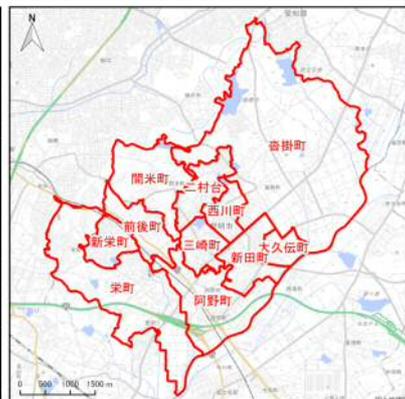
☞ 報告書 P20

現地調査で空家と判定された建物及び意向調査で空家と回答された建物は、市内全域に分布しているが、地域によって偏りがみられる。空家の件数を町別に集計し、世帯数の地区別比率と比較すると(表6)、前後町、栄町、間米町では、空家が世帯数よりも高い割合で存在している。

表6 「空家である」と判定/回答された建物件数及び世帯数(町別)

	現地調査で「空家である」と判定された建物		意向調査で「空家である」と回答された建物		世帯数(H28.12)	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)	(世帯)	割合(%)
杏掛町	12	8.8%	33	15.7%	2,996	10.3%
新田町	11	8.0%	7	3.3%	2,991	10.2%
三崎町	8	5.8%	8	3.8%	2,231	7.6%
大久伝町	5	3.7%	3	1.4%	884	3.0%
阿野町	8	5.8%	21	10.0%	2,792	9.6%
前後町	17	12.4%	22	10.5%	2,438	8.4%
栄町	37	27.0%	76	36.2%	6,035	20.7%
間米町	6	4.4%	14	6.7%	913	3.1%
二村台	18	13.1%	18	8.6%	4,277	14.6%
新栄町	12	8.8%	6	2.9%	2,420	8.3%
西川町	3	2.2%	2	0.9%	1,232	4.2%
総計	137	100.0%	210	100.0%	29,209	100.0%

赤色は世帯数の割合より1.25倍以上の値
青色は世帯数の割合より0.75倍以下の値



<参考> 豊明市の町区分

2. 現地調査

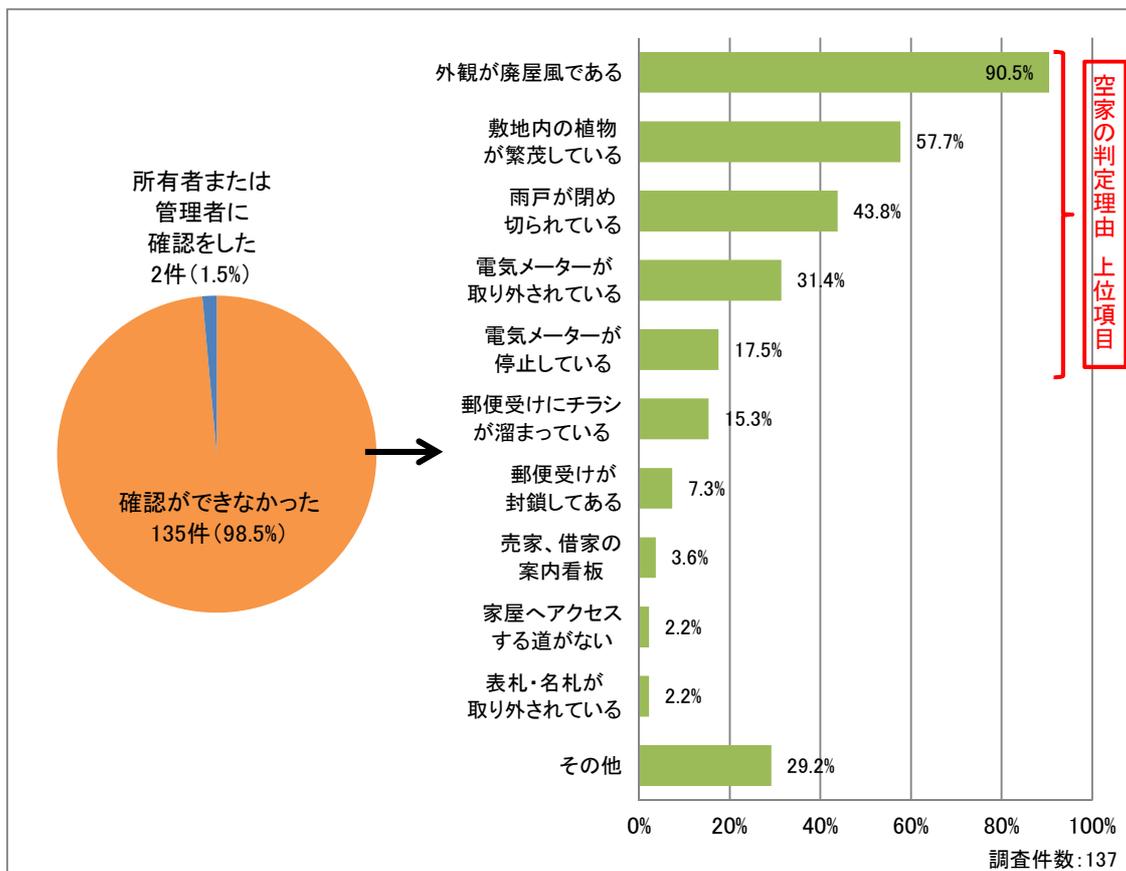
(1) 空家の判定結果／判定理由

☞ 報告書 P3～4

現地調査の対象とした 212 件の建物のうち、「空家である」と判定されたのは 64.6% (137 件)であった。

「空家である」と判断した理由で最も多かったのが「外観が廃屋風である」で、次いで「敷地内に植物が繁茂している」、「雨戸が閉め切られている」、「電気メーターが取り外されている／停止している」が続いた(図 1)。

図 1 現地調査において「空家である」と判定した理由



(2)生活環境への影響がある家屋の状況

報告書 P6～14

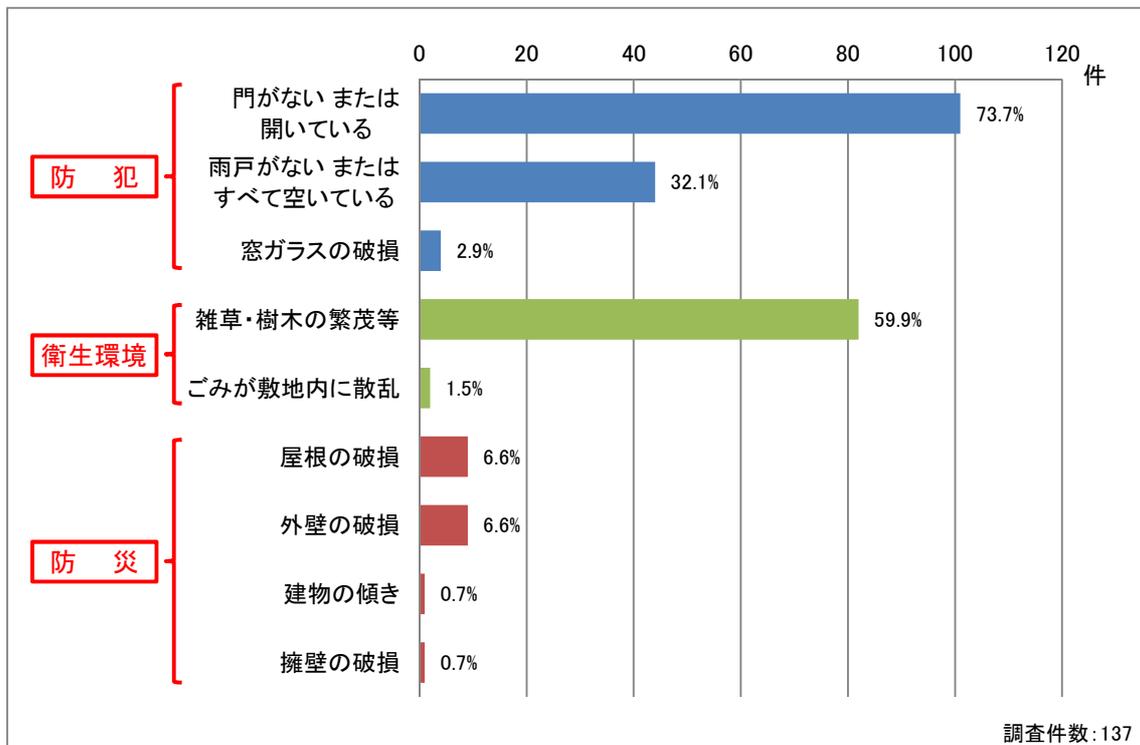
現地調査では、「空家である」と判定した137件について、防犯・衛生環境・防災への影響の視点で、建物の状況を調査した(図2)。

防犯については、「門がない または 開いている」状態で、不特定者の侵入が可能な建物が73.7%(101件)を占めるほか、「雨戸がない または すべて空いている」状態の建物も32.1%(44件)存在した。

衛生環境については、「雑草・樹木の繁茂等」が確認された建物が59.9%(82件)に達している。

防災については、倒壊の危険への早期対応が必要と思われる「建物の傾き」が確認された建物が1件存在した。今後、初期老朽化状況が発生すると思われる「屋根の破損」、「外壁の破損」が確認された建物もそれぞれ6.6%(9件)あった。

図2 生活環境への影響がある建物の状況



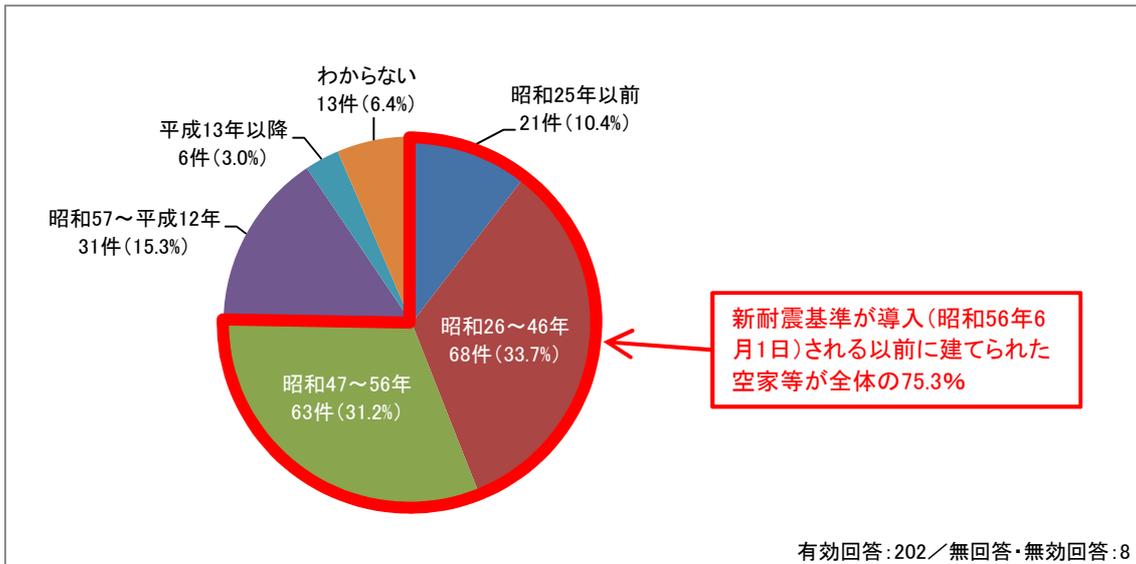
3. 意向調査

(1) 建築時期

☞ 報告書 P20(問 4)

アンケート調査により建物の所有者等が「空家である」と回答した建物(210 件)は、新耐震基準が導入される昭和 56 年以前に建築されたものが 75.3%(152 件)を占めている(図 3)。

図 3 「空家である」と回答された建物の建築時期

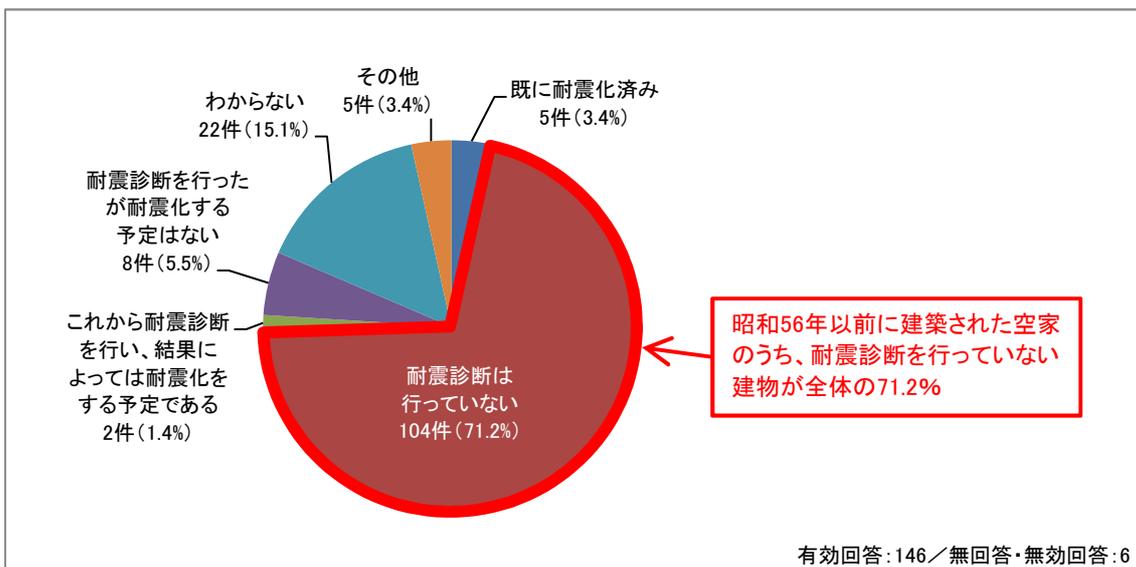


(2) 耐震対策の状況

☞ 報告書 P21(問 5)

昭和 56 年以前に建築された空家について、耐震対策の実施状況を集計すると、71.2%(104 件)が「耐震診断を行っていない」と回答された(図 4)。

図 4 昭和 56 年以前に建てられた空家の耐震対策状況

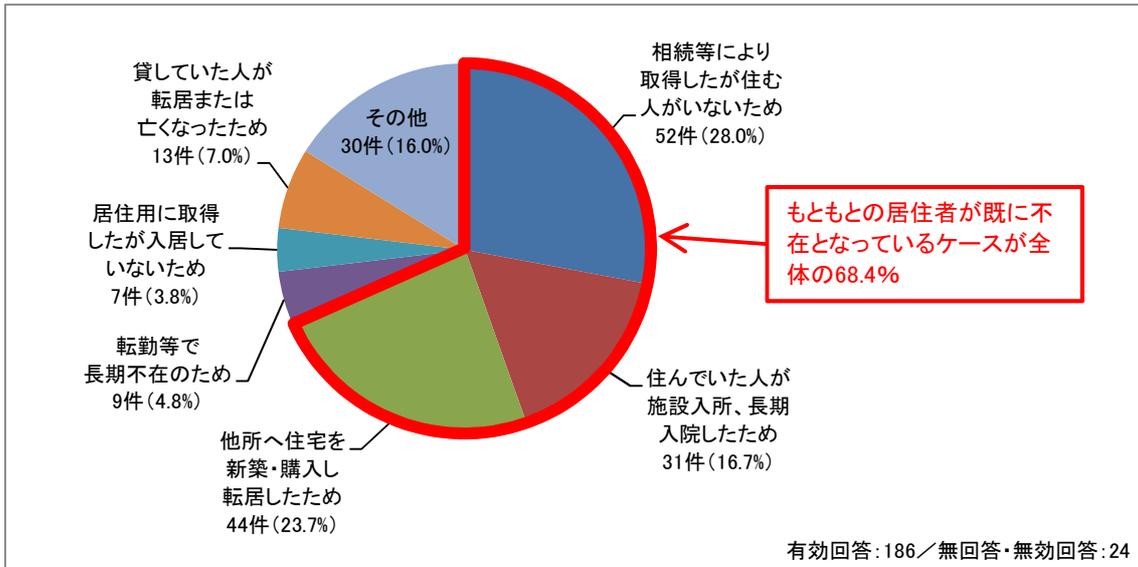


(3) 空家になっている理由

☞ 報告書 P23(問 7)

空家になっている理由として、「相続等により取得したが住む人がいないため」、「住んでいた人が施設入所、長期入院したため」、「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が全体の 68.4%を占める(図 5)。これらの空家は、今後所有者が居住する可能性が、他の場合と比べて低いと考えられる。

図 5 空家になっている理由

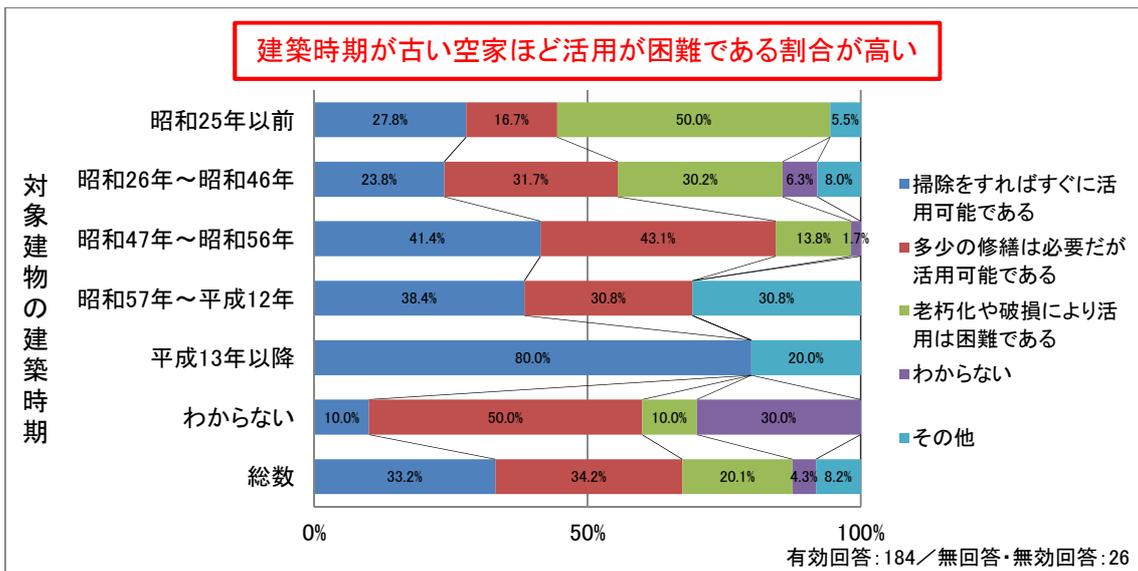


(4) 老朽化等の状況

☞ 報告書 P24(問 8)

建築時期は比較的新しい空家は、「掃除をすればすぐに活用可能である」という回答が多いが、古くなると「老朽化や破損により活用は困難である」という回答が多くなる傾向がある(図 6)。

図 6 建築時期別にみた空家の老朽化等の状況

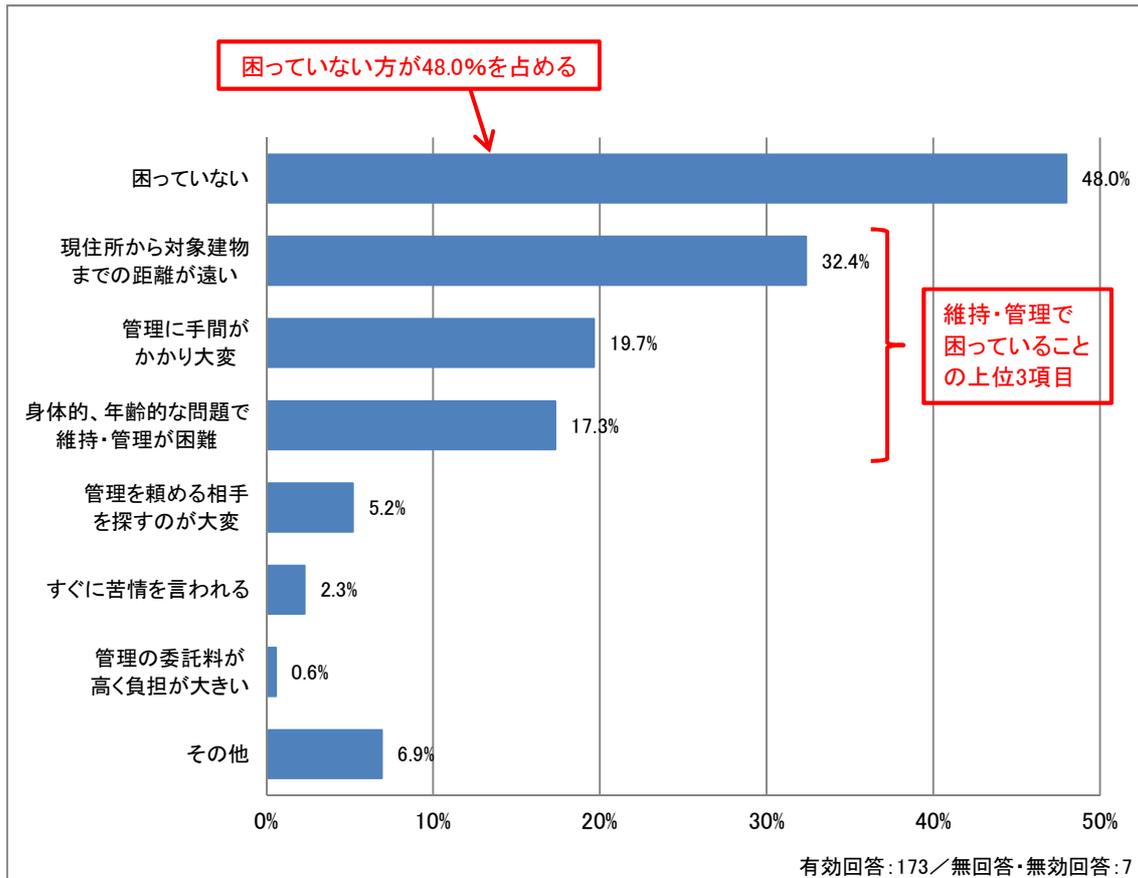


(5) 維持・管理で困っていること

☞ 報告書 P29(問 13)

空家の維持・管理にあたり困っていることをたずねたが、「困っていない」との回答が48.0%に達した。困っている内容については、「現住所から対象建物までの距離が遠い(32.4%)」が最も多く、次いで「管理に手間がかかり大変(19.7%)」、「身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難(17.3%)」と続いた(図7)。

図7 空家の維持・管理について困っていること

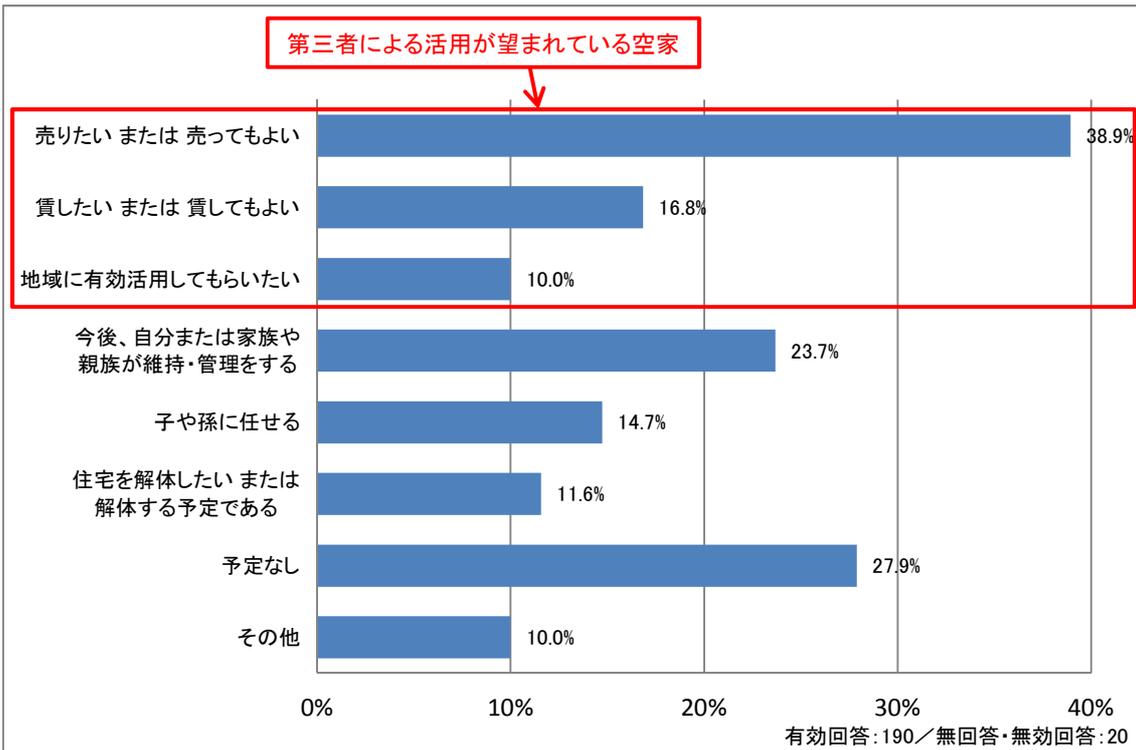


(6) 今後の活用等の方向

報告書 P31(問 15)

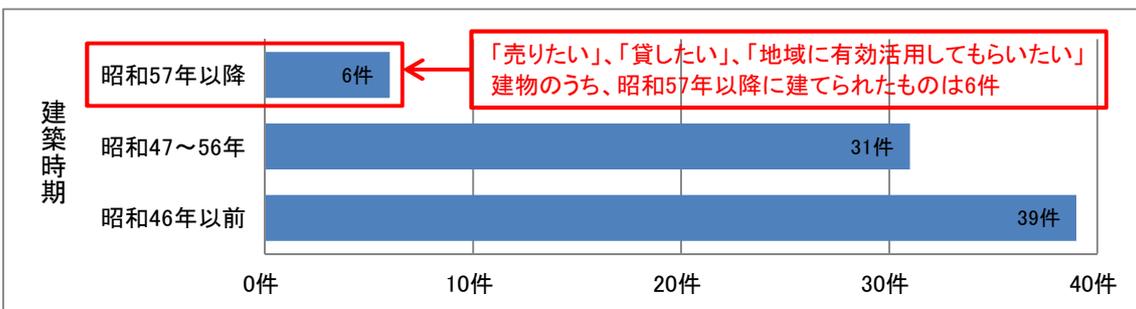
今後の空家の活用については、「売りたい または 売ってもよい」と考えている所有者が 38.9%、「貸したい または 貸してもよい」が 16.8%、「地域に有効活用してもらいたい」が 10.0%であった(図 8)。これらは、所有者等以外の第三者による活用が望まれている空家である。

図 8 今後の活用等の方向



「売りたい」、「貸したい」、「地域に活用してもらいたい」と回答された建物の多くは、昭和 56 年以前に建築されたものである(図 9)。このため耐震性が確保されていないかったり、老朽化が進んでいたりするケースが多く含まれる可能性がある。

図 9 第三者による活用が望まれる建物(建築時期別)

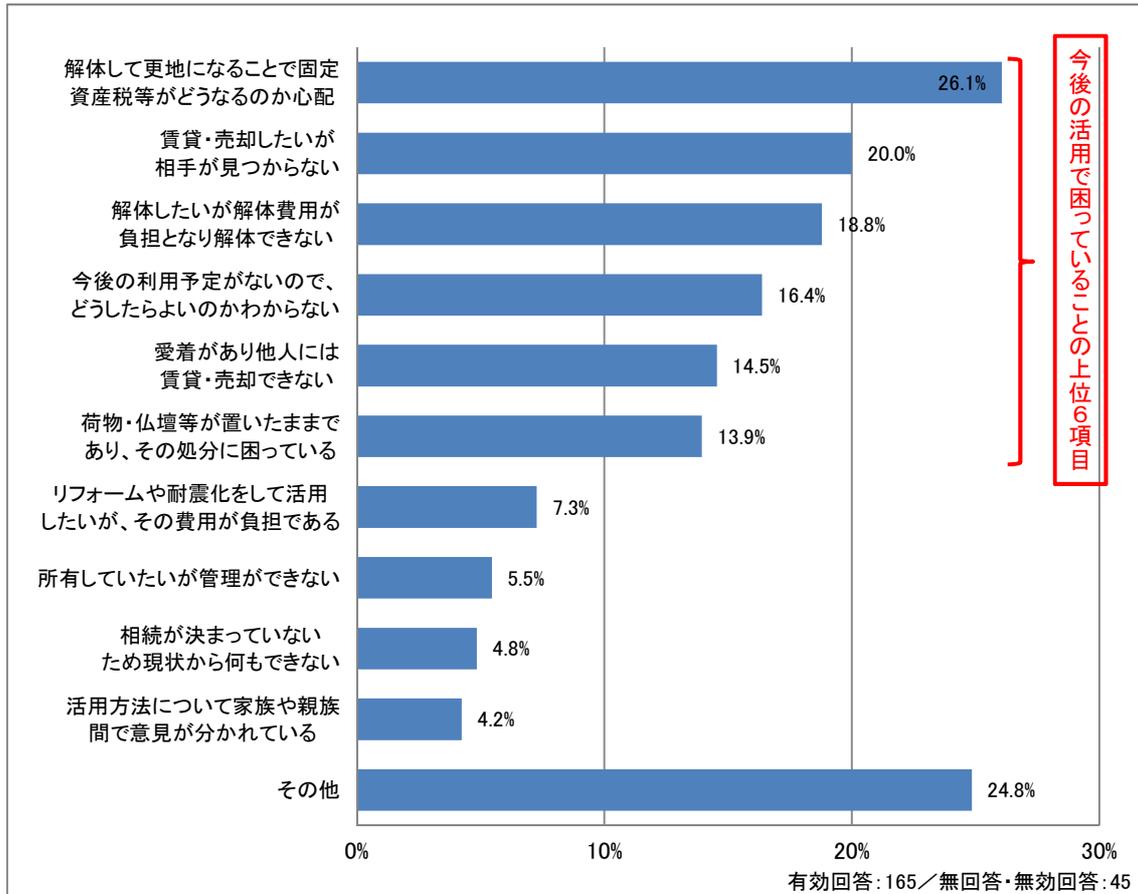


(7) 今後の活用で困っていること

報告書 P32(問 16)

空家の今後の活用で困っていることは、「解体して更地になることで固定資産税等がどうなるのか心配(26.1%)」が最も多く、次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない(20.0%)」、「解体したいが解体費用が負担となり解体できない(18.8%)」、「今後の利用予定がないので、どうしたらよいかわからない(16.4%)」と続いた(図 10)。

図 10 今後の活用について困っていること

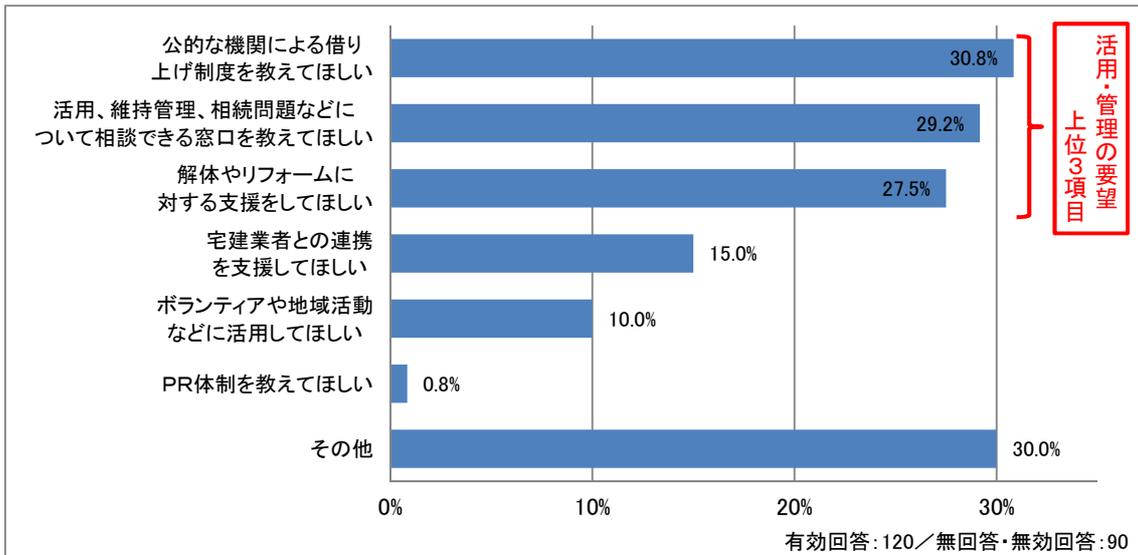


(8) 空家の活用や管理に関する要望

☞ 報告書 P33(問 17)

今後の活用や管理に関する要望として、「公的な機関による借上げ制度を教えてほしい(30.8%)」、「活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてほしい(29.2%)」、「解体やリフォームに対する支援をしてほしい(27.5%)」といった回答が多かった(図 11)。

図 11 空家の活用や管理に関する要望



(9) 空家バンク制度への登録希望

☞ 報告書 P34(問 18)

空家バンクへの登録を希望するか質問したが「いいえ」が圧倒的に多く 53.8%であった。「はい」と回答した 18.5%(34 件)のうち、昭和 57 年以降に建てられた空家は 5 件のみであった(図 12)。

図 12 空家バンクへの登録希望

