

豊明市空家等実態把握調査業務委託

報 告 書

平成29年1月

豊 明 市

豊明市空家等実態把握調査業務委託 報告書

目 次

1 現地調査	1
1-1 調査概要	1
1 調査目的	1
2 調査方法	1
3 調査期間	1
4 調査対象	1
1-2 現地調査結果	3
1 空家の判定結果	3
(1) 現地調査による空家の判定	3
(2) 「空家である」とした判定項目	4
(3) 「空家でない」とした判定項目	5
2 空家の現況	6
(1) 建物状況	6
(2) 老朽度状況	11
3 意向調査との比較	15
2 意向調査	16
2-1 調査概要	16
1 調査目的	16
2 調査方法	16
3 調査期間	16
4 調査対象	16
5 調査票の配布・回収状況	17
2-2 意向調査結果	18
1 回答者について	18
2 対象建物について	19
3 対象建物の状況について	20
(1) 建築時期	20
(2) 耐震対策状況	21
(3) 空家になった時期	22
(4) 空家になっている理由	23
4 対象建物の管理について	24

(1) 対象建物の現状.....	24
(2) 対象建物の維持・管理主体.....	25
(3) 維持・管理の頻度.....	26
(4) 維持・管理の内容.....	27
(5) 年間の維持・管理費用.....	28
(6) 維持・管理で困っていること.....	29
(7) 維持・管理を行わない理由.....	30
5 対象建物の今後の活用などについて.....	31
(1) 今後の活用等の方向.....	31
(2) 今後の活用で困っていること.....	32
(3) 今後の活用や管理に関する要望.....	33
6 対象建物の提供への協力について.....	34
(1) 空家バンク制度への登録希望.....	34
(2) 建物提供の方法.....	35
(3) 空家を貸すときの条件.....	36

巻末資料	< 現地調査 >	・調査票様式
		・集計結果
	< 意向調査 >	・調査票様式
		・集計結果

1 現地調査

1-1 調査概要

1 調査目的

豊明市に寄せられた苦情情報、水道休止情報、所有者不在情報をもとに、空家の可能性が高いと考えられる建物の所在を特定するとともに、当該建物の状況を現地で確認し、今後の空家等対策計画策定のための基礎資料とする。

2 調査方法

次項にて説明する方法で調査対象となる建物の所在を特定したうえ、調査員が予め設定した調査項目に従って対象となる建物を目視で確認し、当該建物が空家であるか否かを判定した。また、対象建物を写真撮影し現況を記録した。

3 調査期間

平成 28 年 11 月 28 日～12 月 8 日のうちの 4 日間で現地における目視調査を行った。

4 調査対象

現地調査の対象となる空家の可能性が高いと考えられる建物の所在特定は、表1-1のとおり、3つの資料を使用して行った。

表1-1 調査対象建物を特定するのに使用した資料

	資料名称	資料の内容
1	苦情情報	平成 22 年度以降、住民から豊明市(防災防犯対策室、環境課、都市計画課)に生活環境に関する苦情(例えば、近隣建物の老朽化、近隣敷地における雑草の繁茂など)の通報があった箇所の情報。
2	水道休止情報	愛知中部水道企業団が管理する平成 28 年 7 月もしくは 8 月検針時に水道が休止されていた給水箇所の情報。
3	所有者不在情報	税務課が管理する家屋課税台帳と、市民課が管理する住民基本台帳を使用して、以下の条件にあてはまる家屋を抽出した情報。 <ul style="list-style-type: none">・家屋所有者の現住所が、家屋所在地と一致しない・家屋の延べ床面積が 30 m²以上・家屋の用途が「専用住宅」または「併用住宅」

これら3つの資料のうち、苦情情報に記載された箇所はすべて調査対象とした(抽出条件1～4)。また、苦情情報には出てこないが、水道休止情報と所有者不在情報の両方に記載された建物のうち、建物の所有者が市外在住のもの(抽出条件5)についても調査対象とした。これらを合計すると、調査対象建物は212件となった(表1-2)。

表1-2 調査対象とした建物の抽出条件及び件数

抽出条件	苦情情報	水道休止情報	所有者不在情報	件数	付加条件
1	○	○	○	24	
2	○	○		12	
3	○		○	35	
4	○			46	
5		○	○	95	建物所有者が市外在住
			計	212	

○:記載あり 空欄:記載なし

1-2 現地調査結果

1 空家の判定結果

(1) 現地調査による空家の判定

現地調査の対象とした 212 件の建物のうち、現地で「空家である」と判定されたのは 64.6% (137 件)であった。その他に含まれるものは、すでに解体されて更地になっていたものや、既に新しい建物に建て替えられていたものがほとんどである(図1-1)。

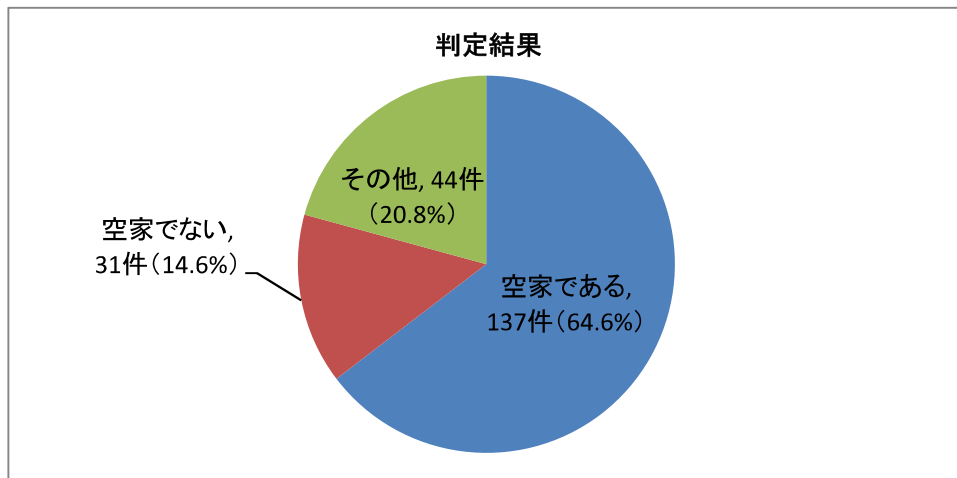


図1-1 現地調査による空家の判定結果

調査対象建物の抽出条件別に空家判定結果を集計すると、空家である割合が高いのは、「水道休止」が含まれる抽出条件であることが分かった(図1-2)。

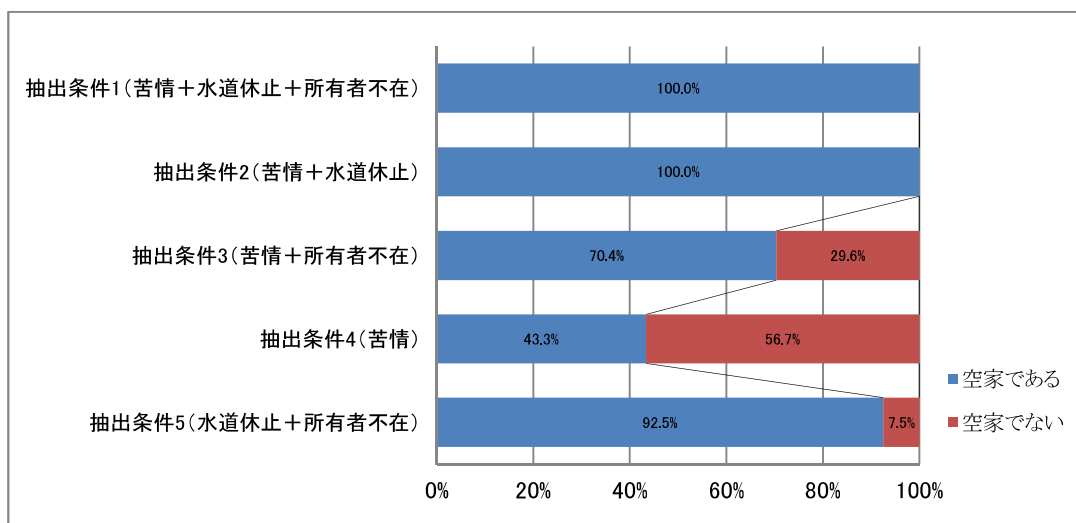


図1-2 現地調査による空家の判定結果(抽出条件別)

(2) 「空家である」とした判定項目

「空家である」と判定するのに、所有者や管理者に直接確認ができたのは2件のみであった。残りの135件は所有者等への確認が取れなかったため、目視による建物の外観調査の結果から判断した。

「空家である」と判断した調査項目として最も出現頻度が高かったのは、人の気配がないことで「外観が廃屋風」であるという項目で、次いで「敷地内の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。

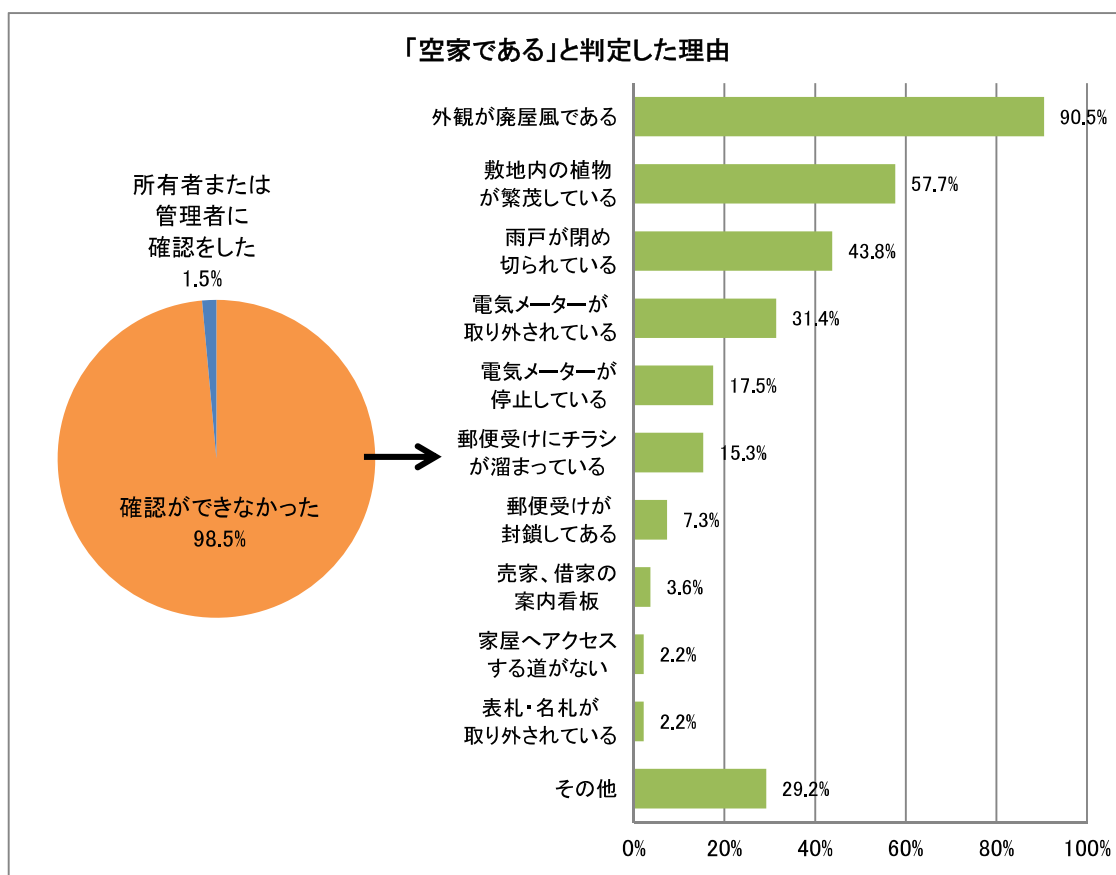


図1-3 「空家である」と判定した理由

(3) 「空家でない」とした判定項目

「空家でない」と判定するのに、所有者や管理者に直接確認ができたのは4件であった。残りの27件は目視による建物の外観調査の結果から「空家でない」と判断した。

「空家でない」と判断した調査項目として最も出現頻度が高かったのは「洗濯物の状況から」で、次いで「駐車場の状況から」、「電気類の点灯から」が続いた。「その他」の理由としては、電気メーターが回っていることが確認できた場合や近隣の住民から「空家ではない」と聞き取った場合があった。

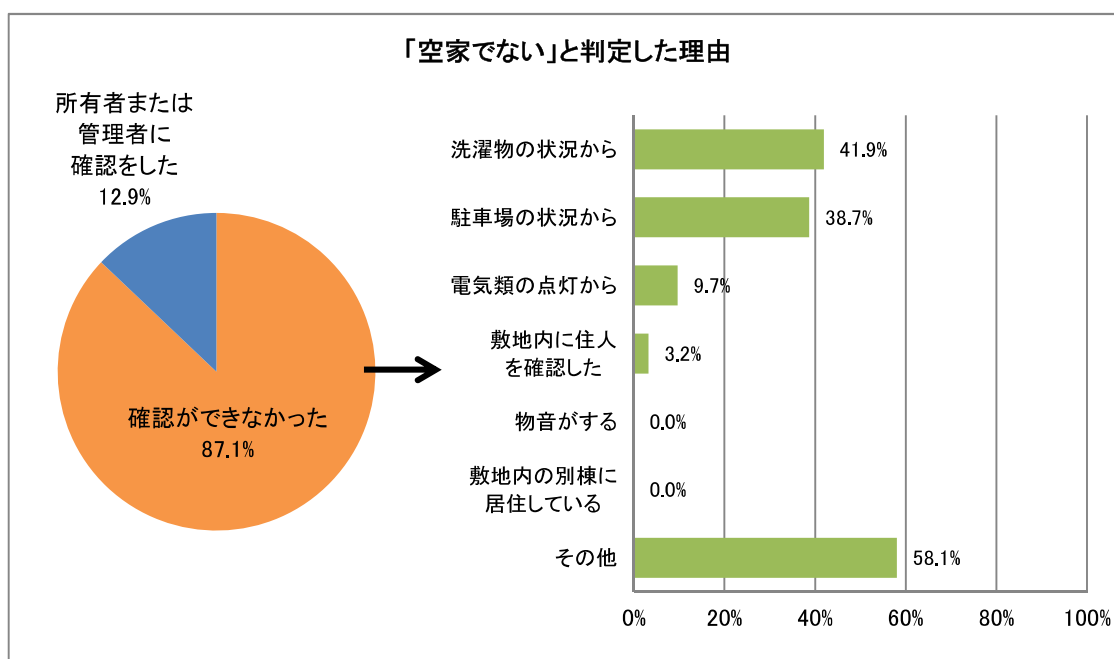


図1-4 「空家でない」と判定した理由

2 空家の現況

(1) 建物状況

現地調査によって「空家である」と判定した建物について、建物及び付帯する設備の状況を目視で調査した。集計対象は、「空家である」と判定した建物 137 件である。

A 表札・名札

過半数近くの建物において、表札が外されていた。

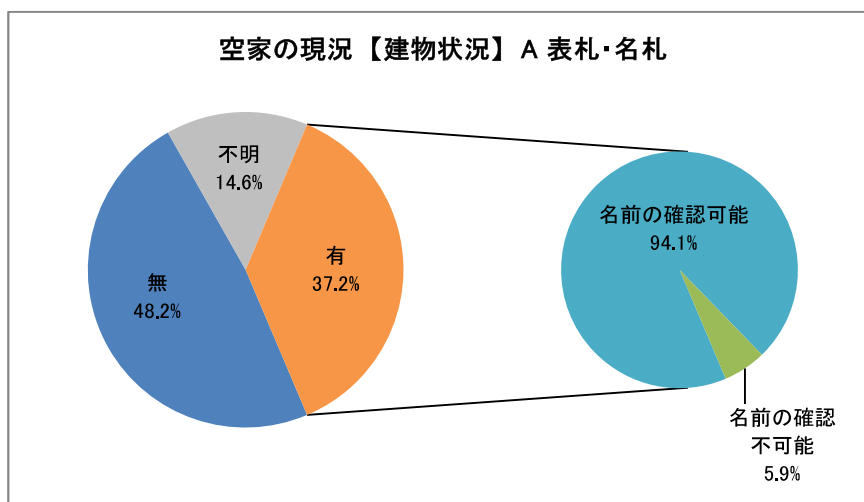


図1-5 建物状況(表札・名札)

B 郵便受け

郵便受けは設置されたままの家屋が多く、なかでも「正常」である割合が過半数を超えていて、維持・管理されていることが見受けられる。

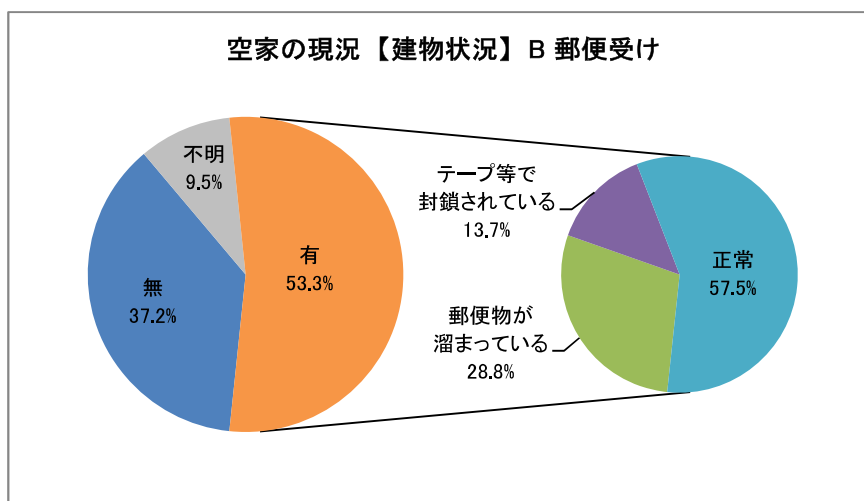


図1-6 建物状況(郵便受け)

C 電気メーター

電気メーターは、空家であっても取り付けられているところもあり、この要因だけでは一概に「空家である」と判断ができなかった。

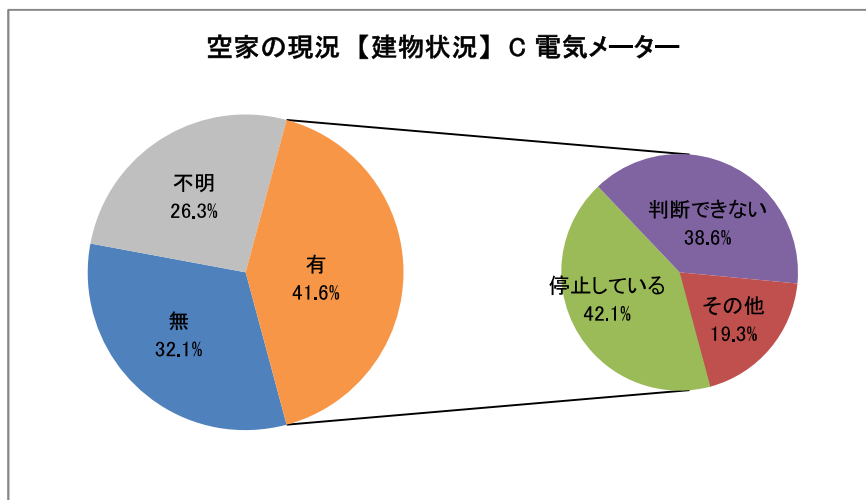


図1-7 建物状況(電気メーター)

D カーテン

雨戸が閉まっている家屋が多く、中のカーテンまで確認することが難しかった。

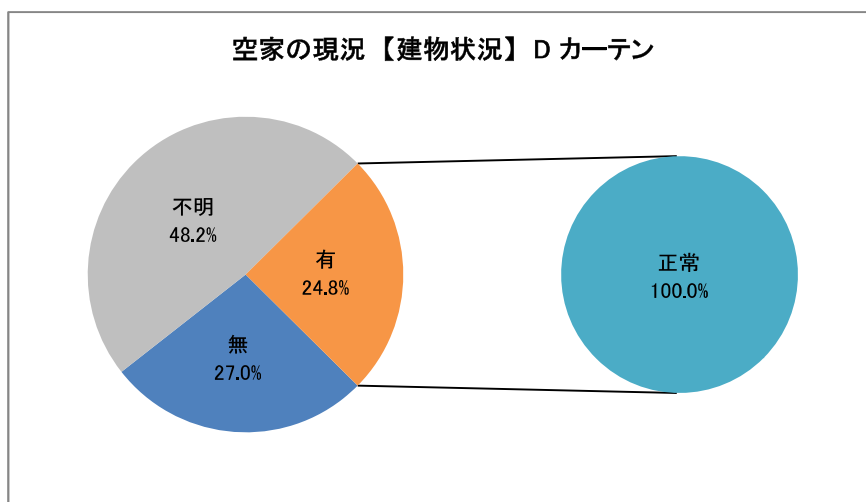


図1-8 建物状況(カーテン)

E 雨戸

雨戸は閉められている割合が高かった。

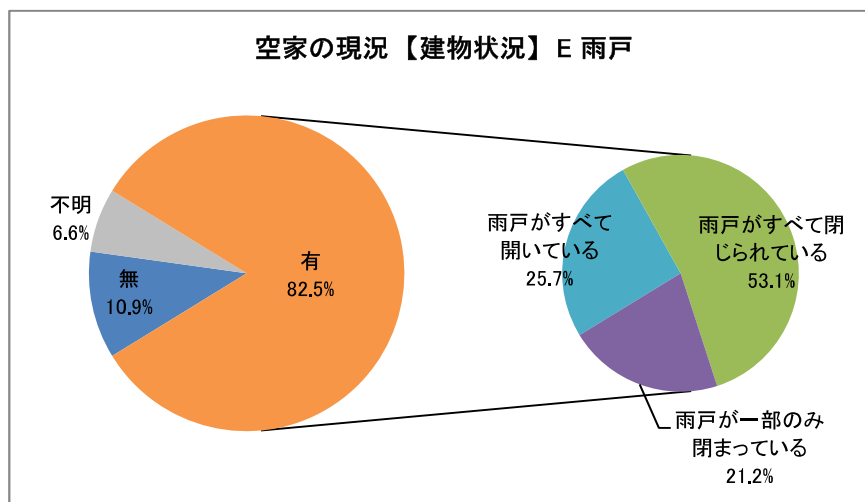


図1-9 建物状況(雨戸)

F 外観が廃屋風

「人の気配がない」ことが 124 件と多く、「窓ガラスの破損」や「外壁や屋根の破損」はそれぞれ 10 件以下という結果が出た。

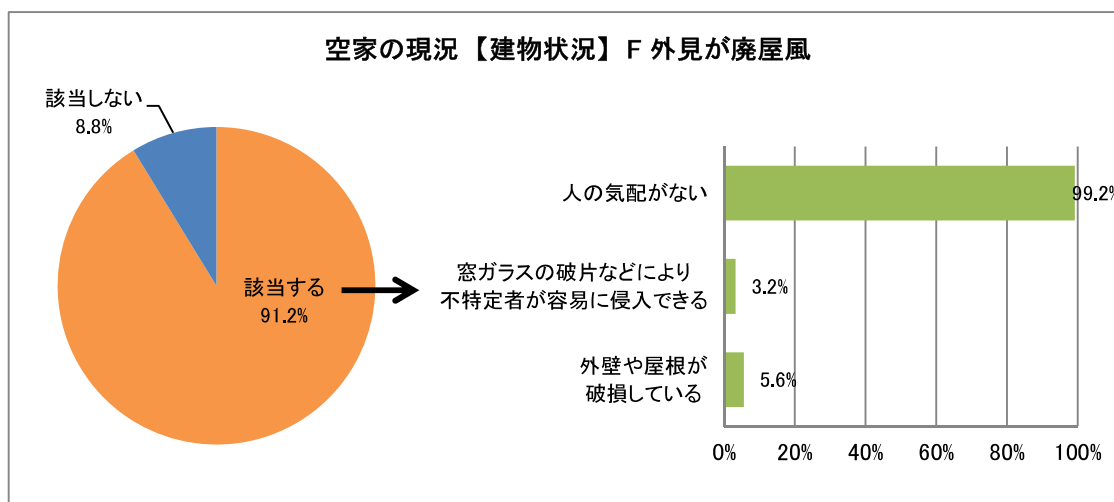


図1-10 建物状況(外観)

G 雑草・立木

「空家である」家屋は、雑草・立木の手入れがされていない割合が 72.3%に達していた。手入れされていないため、雑草が繁茂しているほか、少数ではあるが近隣への立木の枝の落下も見られる。

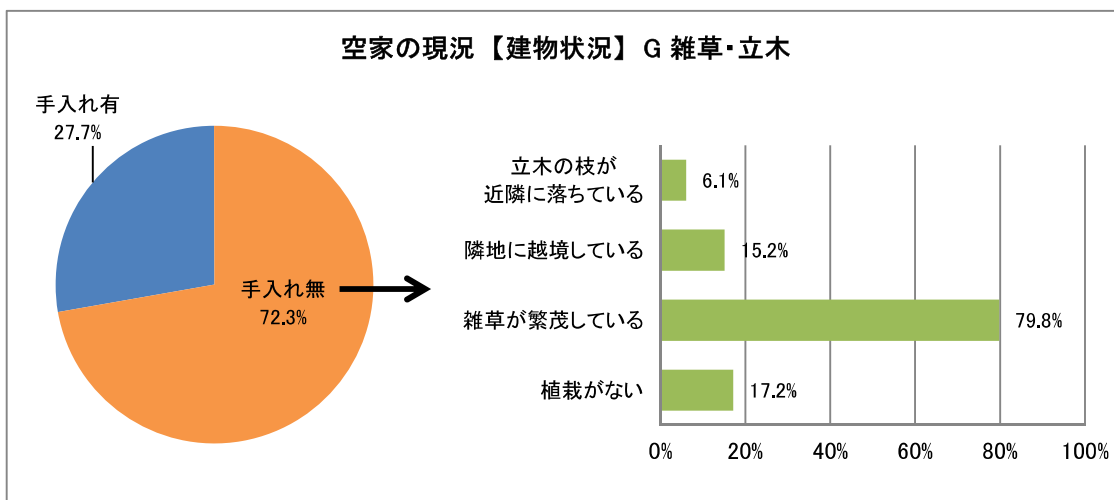


図1-11 建物状況(雑草・立木)

H ごみの投棄

ごみの投棄は全体で 2 件と少なかった。

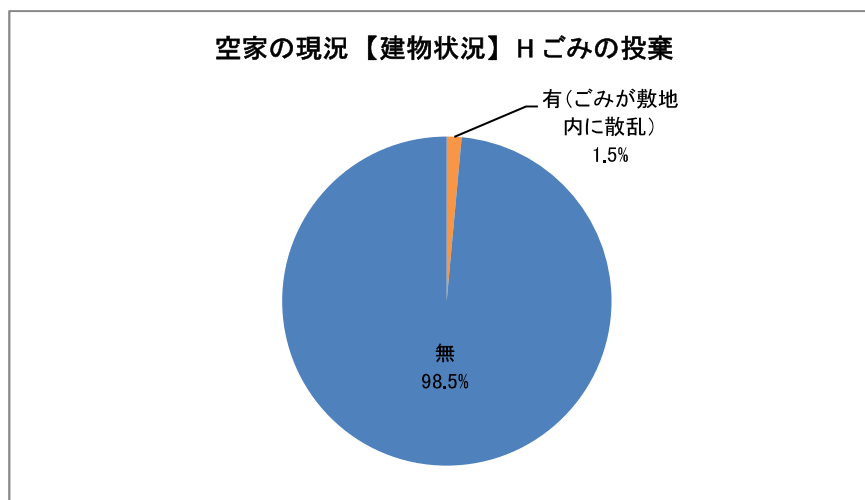


図1-12 建物状況(ごみの投棄)

I 門の状況

家屋に通じる門がある建物は 28.5%と少なく、設置してあっても「施錠」または「固定」してあるものは、門がある建物の 15.4%であった。

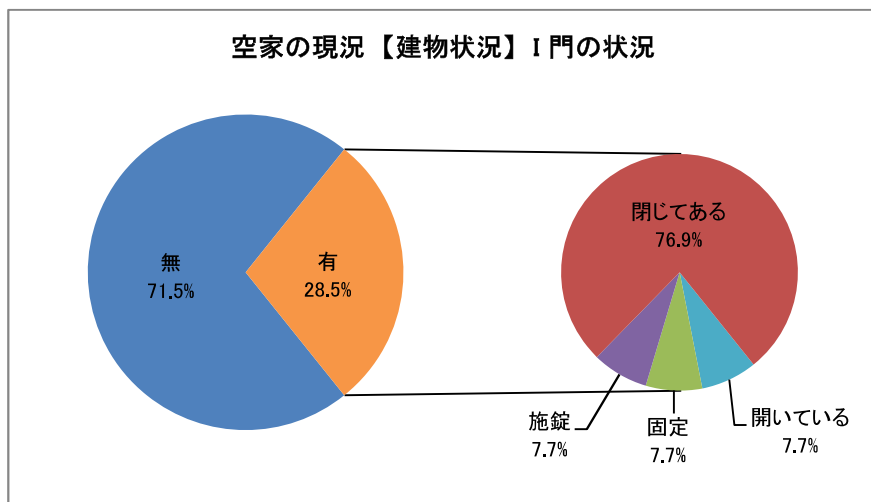


図1-13 建物状況(門の状況)

(2) 老朽度状況

現地調査によって「空家である」と判定した建物について、建物及び付帯する設備の老朽化の状況を調査した。

A 門・塀

門や塀がある建物の大半は正常であったが、5 件の建物にひび割れ、破損等の異常が確認できた。

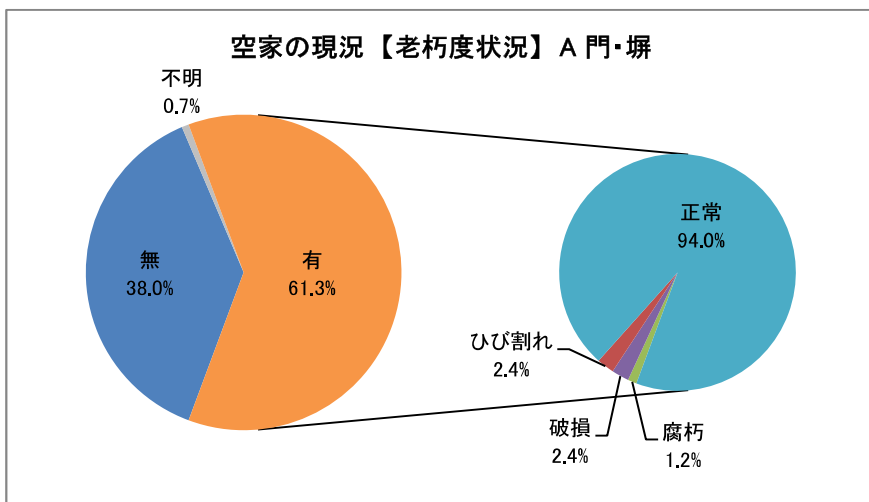


図1-14 老朽度状況(門・塀)

B 擁壁

擁壁がある建物についても大半は正常であったが、1 件の建物にひび割れが確認できた。

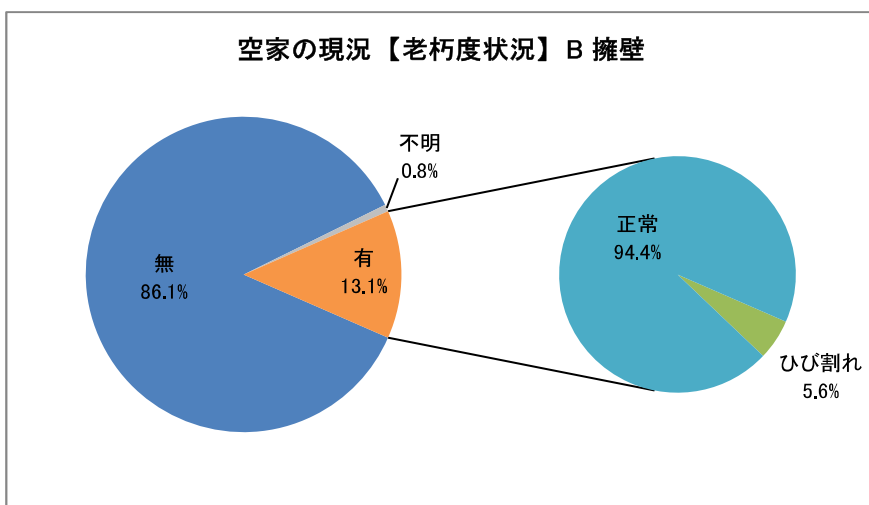


図1-15 老朽度状況(擁壁)

C 屋根の破損

屋根の破損が確認できた建物は9件で、破損、ひび割れ等の異常が確認できた。

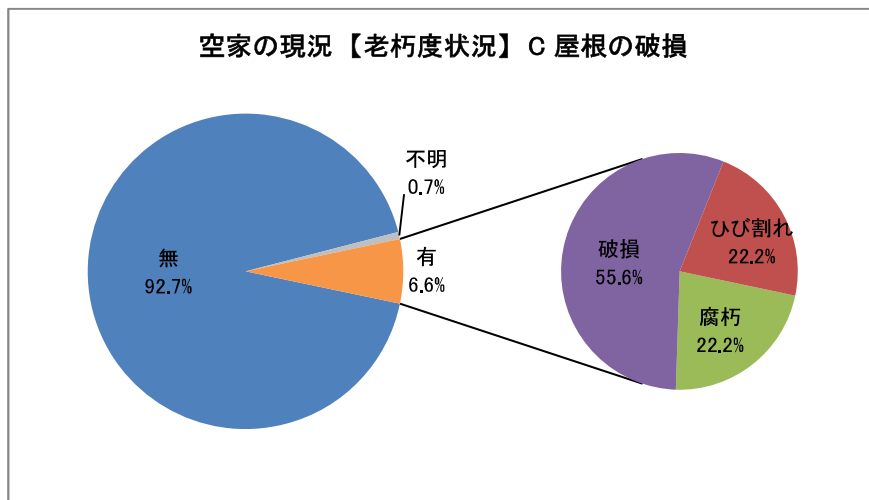


図1-16 老朽度状況(屋根の破損)

D 外壁の破損

外壁の破損が確認できた建物は9件で、腐朽、破損等の異常が確認できた。

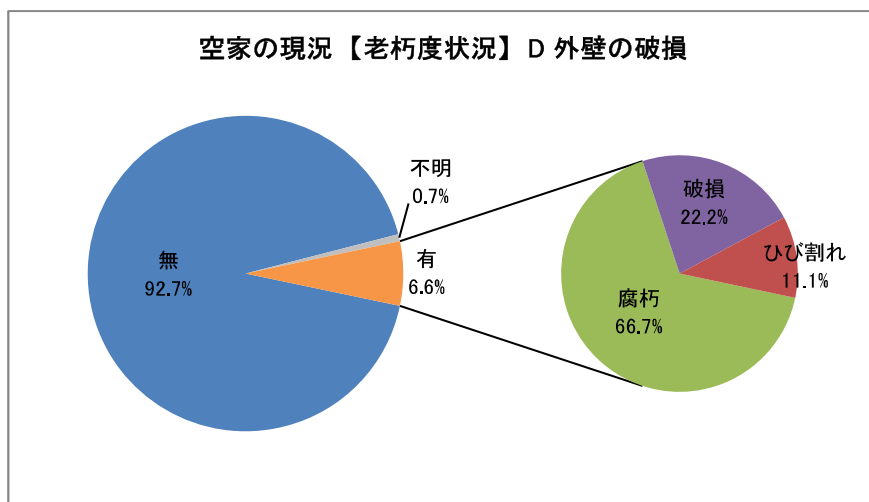


図1-17 老朽度状況(外壁の破損)

E 建物の傾き

建物の傾きは137件中1件確認できたが、ほとんどの建物は正常であった。傾きが確認できた1件については、今のところ倒壊にまでは至っていない。

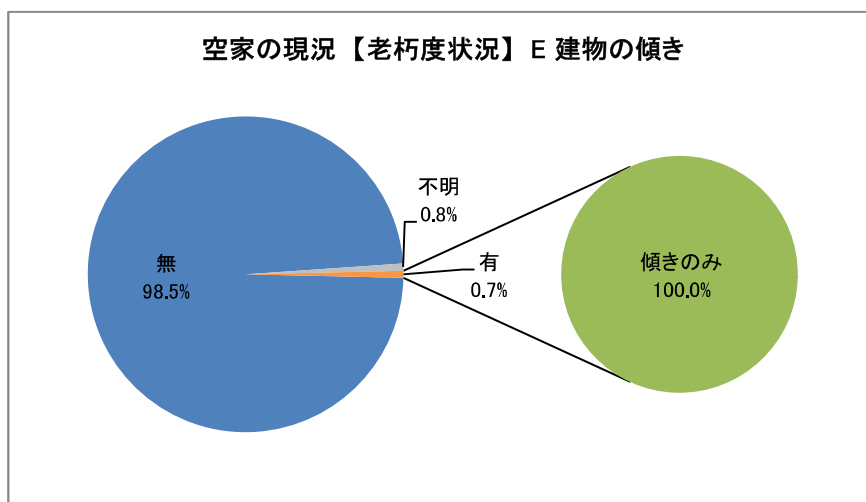


図1-18 老朽度状況(建物の傾き)

F 樋

ほとんどの建物に樋があり、破損が見られたのは5件であった。

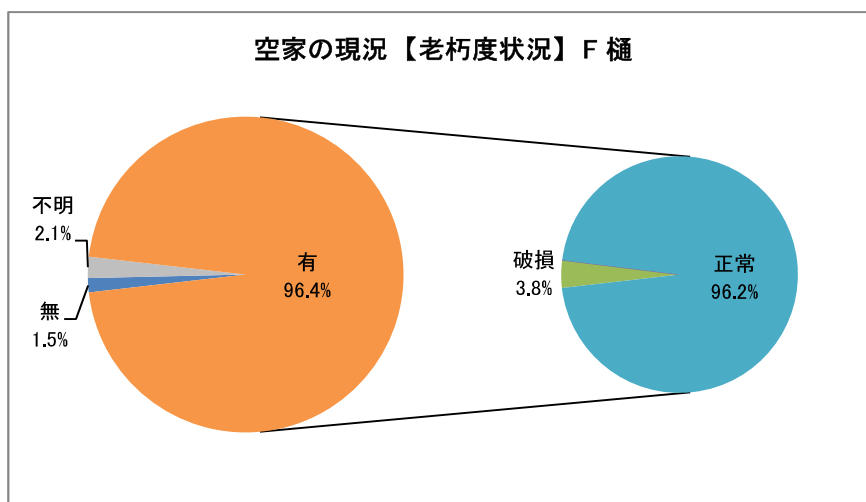


図1-19 老朽度状況(樋)

G 窓ガラス

ほとんどの家屋が正常であったが、4件の建物で窓ガラスの破損が確認できた。

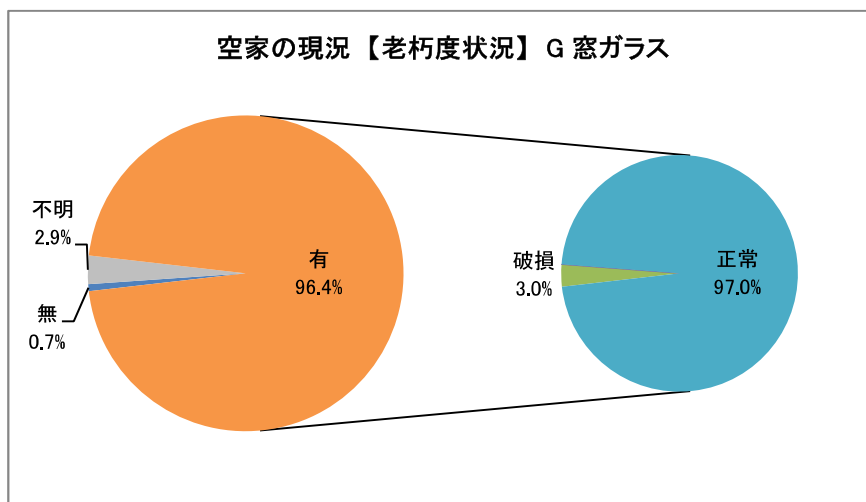


図1-20 老朽度状況(窓ガラス)

H 雨戸

雨戸のある家が多く、3件の建物で腐朽や破損がみられたが、ほとんどの建物が正常であった。

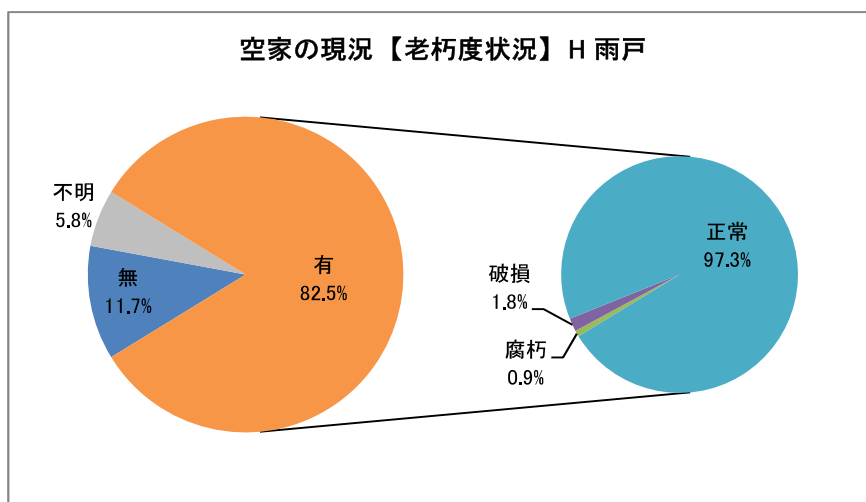


図1-21 老朽度状況(雨戸)

3 意向調査との比較

現地調査212件のうち、建物所有者への意向調査で回答があったのは88件であった。この88件において、現地調査による空家判定結果と、所有者による空家か否かの回答を比較すると、以下のとおり11件が不一致となった。

- ① 現地調査:空家でない / 意向調査:空家である……2件
- ② 現地調査:空家である / 意向調査:空家でない……9件

①の現地調査で「空家でない」と判断した理由は以下のとおりである。

<1件目>

- ・洗濯物の状況から
- ・駐車場の状況から
- ・郵便受けに新聞(朝刊)らしきものがある

<2件目>

- ・隣人から「使用されている」との聞き取り

②の現地調査で「空家である」と判断した理由は以下のとおりである。

- ・郵便受けがない
- ・カーテンが全て閉め切られていて、人の気配がない。

2 意向調査

2-1 調査概要

1 調査目的

空家の可能性が高いと考えられる建物を抽出するとともに、建物の所有者等を特定したうえ、現況及び今後の意向等について実態を把握し、今後の空家等対策計画策定のための基礎資料とする。

2 調査方法

次項で説明する方法で調査対象となる建物を特定し、当該建物の所有者等に対してアンケート調査票を郵送配布した。各調査対象建物の所有者または所有者の家族・親族等が調査票に回答・記入するよう依頼し、回答済みの調査票は郵送にて回収した。

3 調査期間

平成 28 年 11 月に調査票を配布し、平成 28 年 12 月 31 日を期限として回収した。

4 調査対象

意向調査の対象となる空家の可能性が高いと思われる建物の特定には、表2-1に示した 3 つの資料を使用した。なお、建物所有者の現住所が、建物所在地と一致するものについては、予め調査対象から除外した。

表2-1 調査対象建物を特定するのに使用した資料

	資料名称	資料の内容
1	苦情情報	平成 22 年度以降、住民から豊明市(防災防犯対策室、環境課、都市計画課)に通報のあった生活環境に関する苦情(例えば、近隣建物の老朽化、近隣敷地における雑草の繁茂など)の受付台帳を使用して、以下の条件にあてはまる苦情箇所を抽出した情報。 ・苦情箇所の建物所有者の現住所が、苦情箇所所在地と一致しない
2	水道休止情報	愛知中部水道企業団が管理する検針及び需要家情報を使用して、以下の全ての条件にあてはまる給水箇所を抽出した情報。 ・平成 28 年 7~8 月検針時に水道が休止されていた給水箇所 ・給水箇所の建物所有者の現住所が、給水箇所所在地と一致しない
3	所有者不在情報	税務課が管理する家屋課税台帳と、市民課が管理する住民基本台帳を使用して、以下の全ての条件にあてはまる建物を抽出した情報。 ・建物所有者の現住所が、建物所在地と一致しない ・建物の延べ床面積が 30 m ² 以上 ・建物の用途が「専用住宅」または「併用住宅」

これら 3 つの資料への記載の組み合わせの条件を表2-2のとおり設定し、豊明市内にある空家の可能性が高いと思われる建物(計 946 件)を抽出した。

表2-2 調査対象とした建物の抽出条件及び件数

抽出条件	苦情情報	水道休止情報	所有者不在情報	件数	付加条件
1	○	○	○	24	
2	○	○		6	
3	○		○	35	
4	○			12	
5		○	○	169	
6		○		65	
7			○	635	「建物所有者が市外在住」または「建物所有者が市内在住 かつ 建築年が1950年以前の建物」
計				946	

○:記載あり 空欄:記載なし

5 調査票の配布・回収状況

調査票の配布部数、回収部数、有効回答部数等は表2-3のとおりである。

表2-3 調査票の配布・回収状況

配布部数	946 部
回収部数	594 部
有効票の部数	590 部
回収率	62.8%
有効回答率	62.4%

2-2 意向調査結果

1 回答者について

意向調査の回答者は、全体の80.1%が所有者であった(図2-1)。

また、回答者の現在のお住まい(自宅)の形態は、持家(一戸建て・マンション)は89.5%を占めていた(図2-2)。

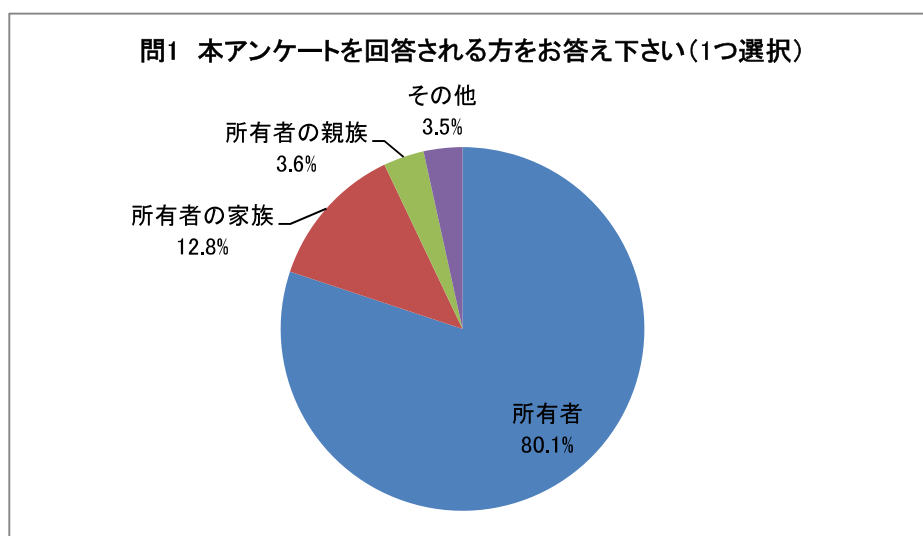


図2-1 アンケート回答者の属性

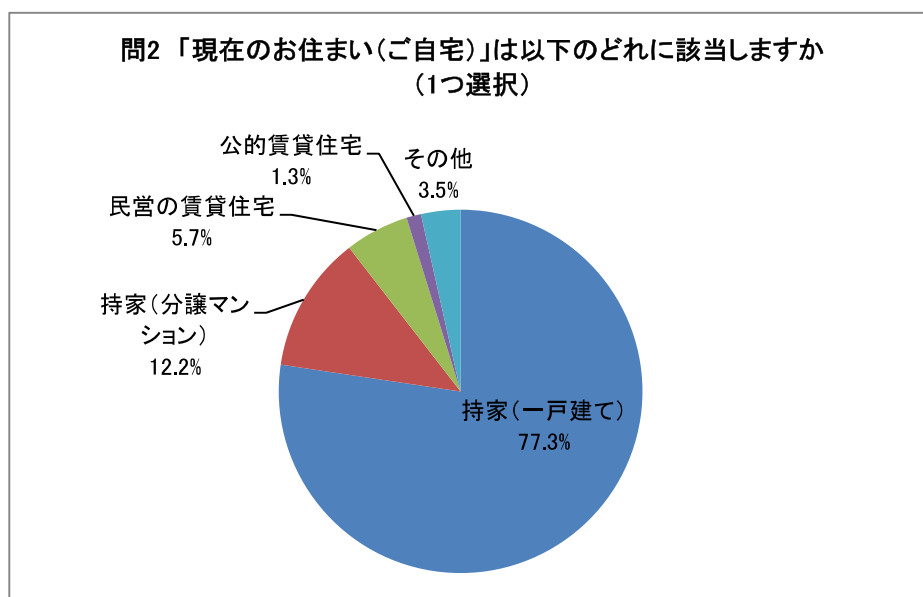


図2-2 回答者の住居の形態

2 対象建物について

問3「現在、対象建物は空家となっていますか。また、どのような状態になっていますか」という質問に対し、「空家である」との回答は35.6%であり、9.8%が倉庫や車庫等に利用していると回答した(図2-3)。

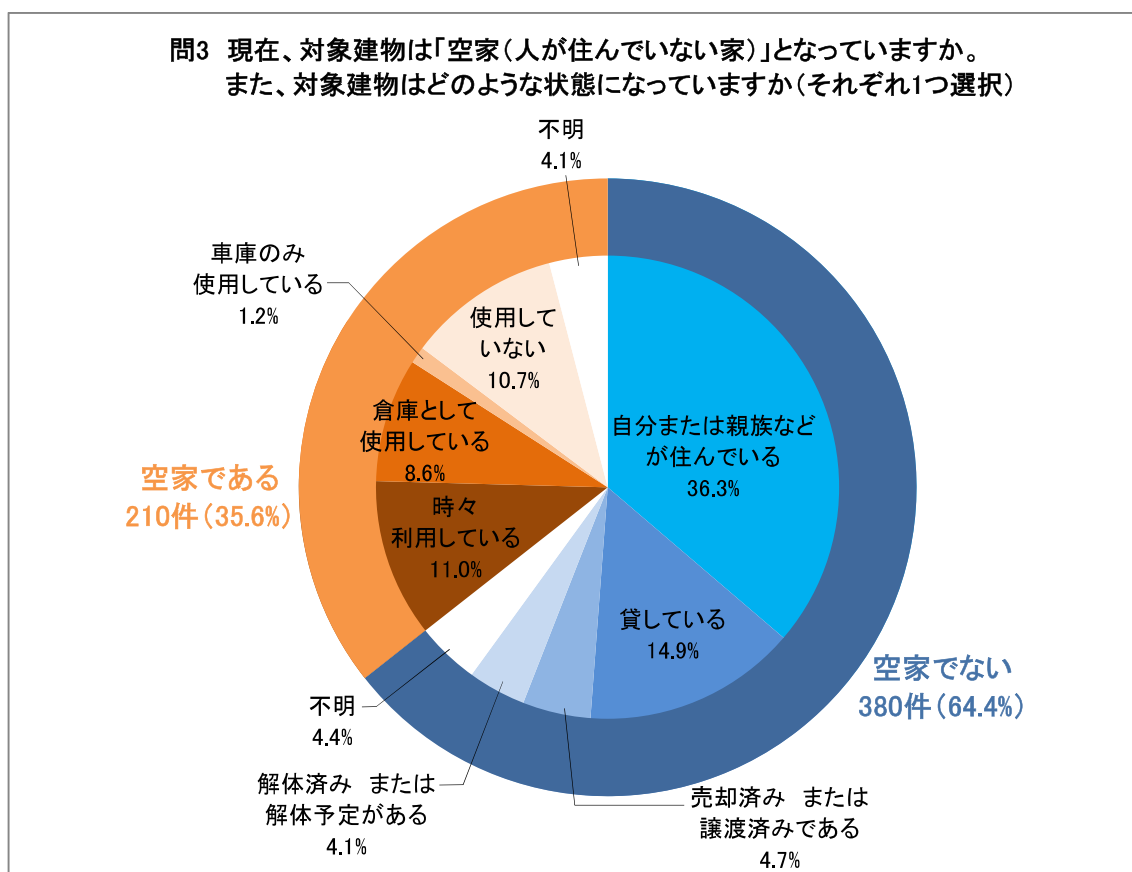


図2-3 調査対象建物の状態(空家となっているか)

3 対象建物の状況について

(1) 建築時期

問4以降は、問3で「空家である」と回答された建物のみを集計対象とした。

問4では調査対象家屋の建築時期について回答を求めた。その結果、豊明市全体では、新耐震基準が施行された昭和56年以前の建物が75.3%を占めた。地域別にみると、高度成長期以降の比較的新しい年代に開発された地域(三崎町、二村台、西川町)では新耐震基準(昭和57年以降に建築)の建物の割合が多く、高度成長期より前から存立していた集落を含む地域では旧耐震基準(昭和56年以前)の建物の割合が多かった(図2-4)。

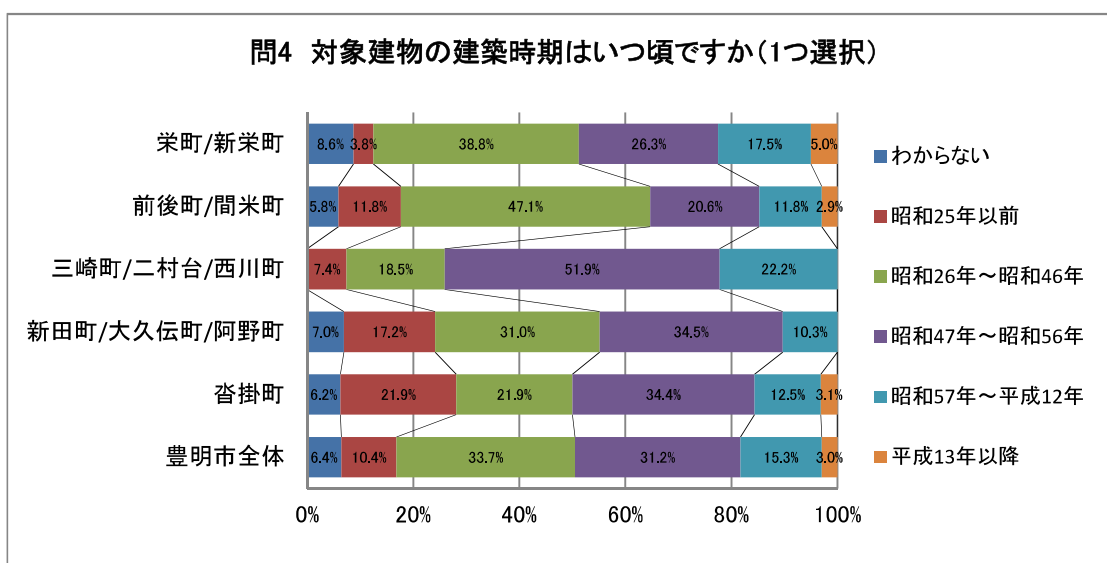


図2-4 調査対象建物の建築時期(地域別)

(2) 耐震対策状況

問5では耐震対策の状況についてたずねたが、昭和56年以前に建築された旧耐震基準の建物では、71.2%が「耐震診断は行ってない」と回答している。これに加え、昭和56年以前に建築された建物の5.5%が「耐震診断を行ったが耐震化する予定はない」と回答しており、両者を合わせると76.7%に達する(図2-5)。

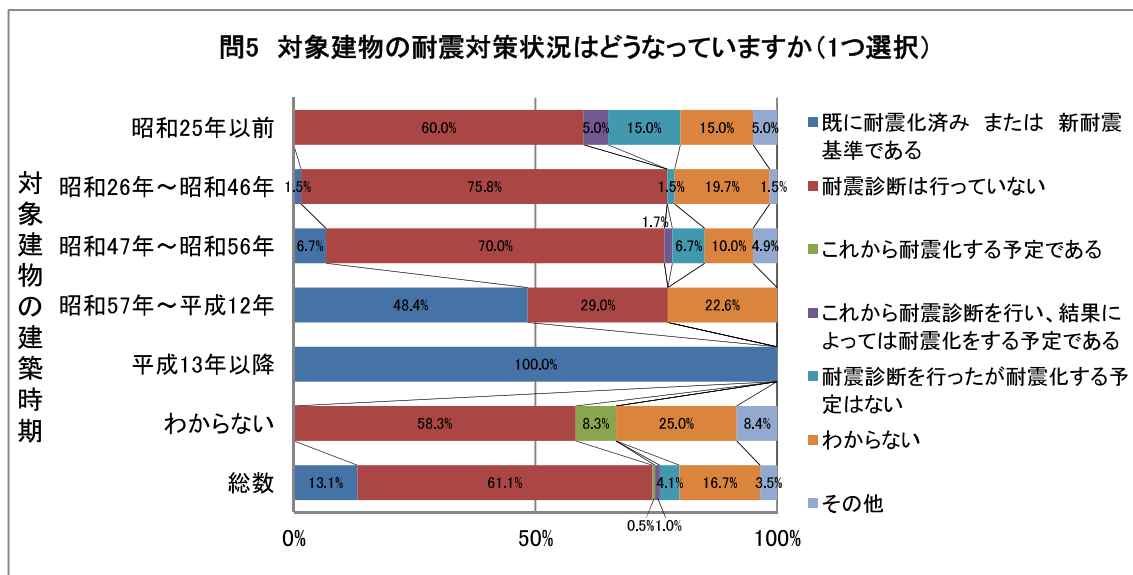


図2-5 調査対象建物の耐震対策状況(建築年代別)

(3) 空家になった時期

問6では空家になった時期について回答を求めたが、市全体ではここ10年以内に空家になったとの回答が63.3%に達した。また、建築時期が古いほど、空家になっている年数が長く、昭和25年以前に建てられた建物では、空家になってから30年以上経過する建物が41.1%を占めている(図2-6)。

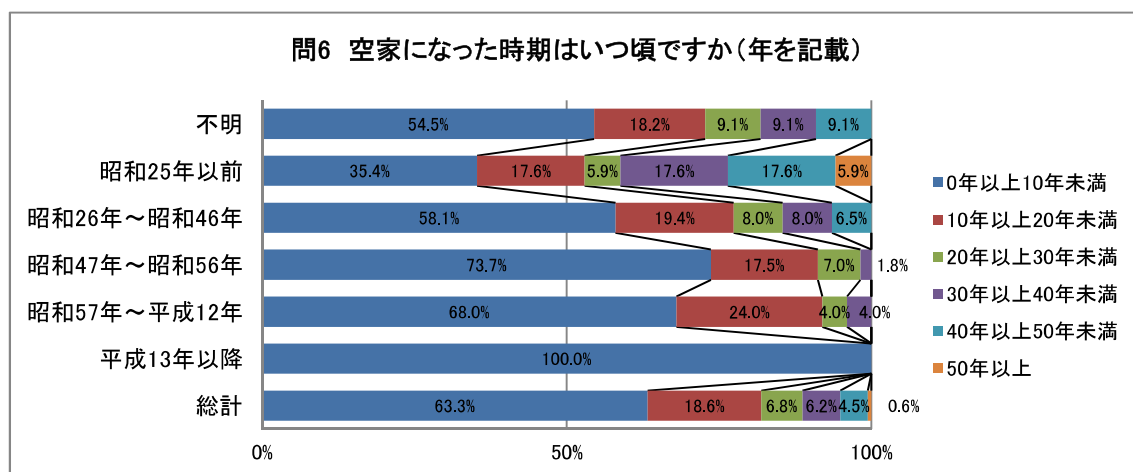


図2-6 空家になった時期(建築年代別)

(4) 空家になっている理由

問 7「空家になっている理由」としては、所有者が別に住宅(一戸建・マンション)を所有しており、相続等で取得しても住む人がいないとの回答が 28.0%で最も多く、次いで他所に住宅を新築・購入して転居したためとの回答が 23.7%、住んでいた人が施設に入所したり、入院したためとの回答が 16.7%と続いた(図2-7)。

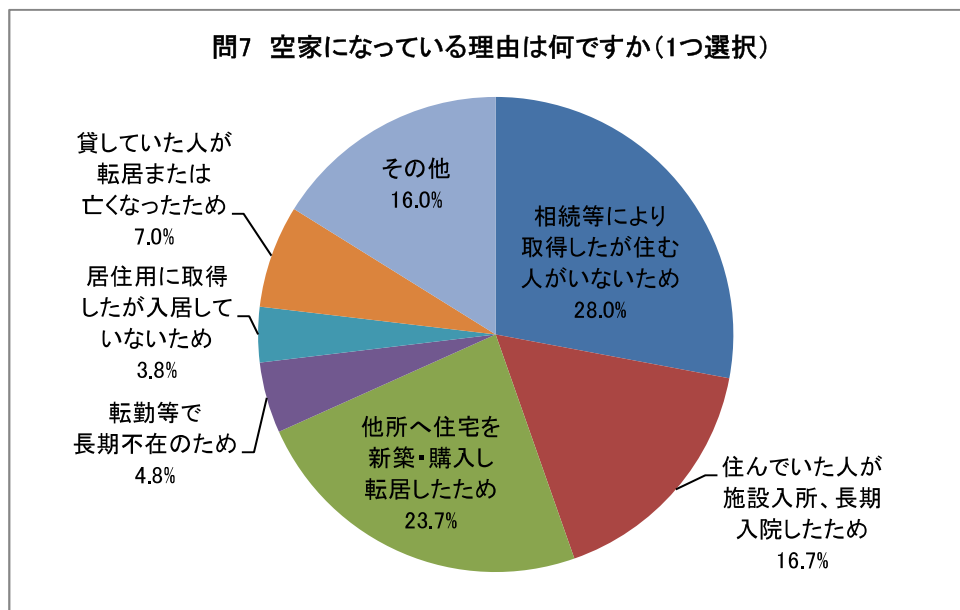


図2-7 空家になっている理由

4 対象建物の管理について

(1) 対象建物の現状

問 8「対象建物の現状」としては、建築された時期が古い建物ほど活用が困難である割合が高く、比較的新しい建物はすぐに活用可能である割合が高かった(図2-8)。

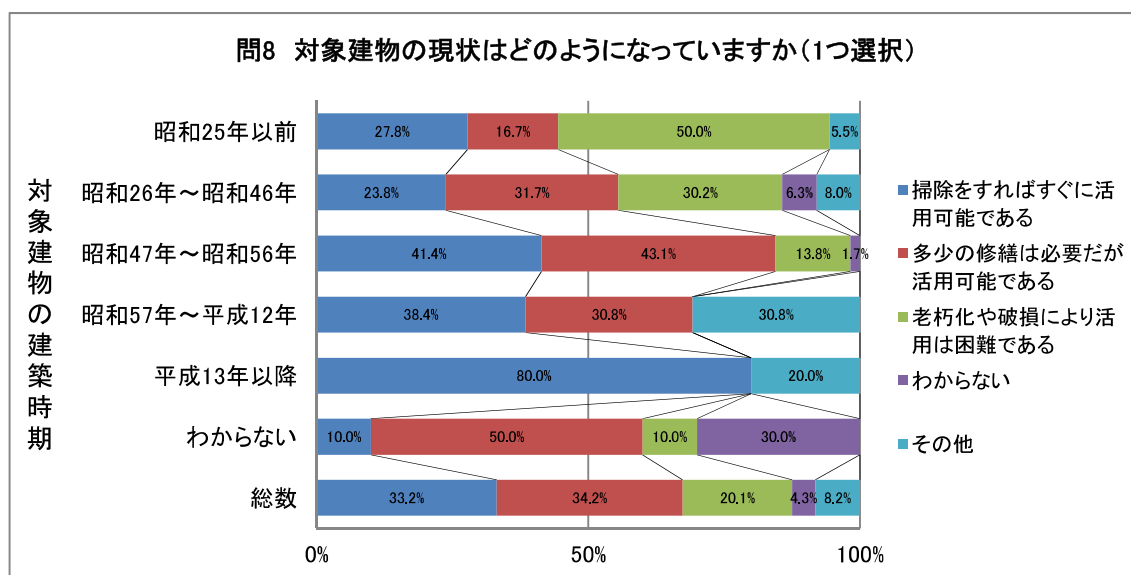


図2-8 調査対象建物の現状(建築年代別)

(2) 対象建物の維持・管理主体

問 9 では、調査対象の空家を維持・管理している人は誰かをたずねた。その結果、建物の主な維持・管理は、所有者もしくは家族が 84.7%を占めていた(図2-9)。

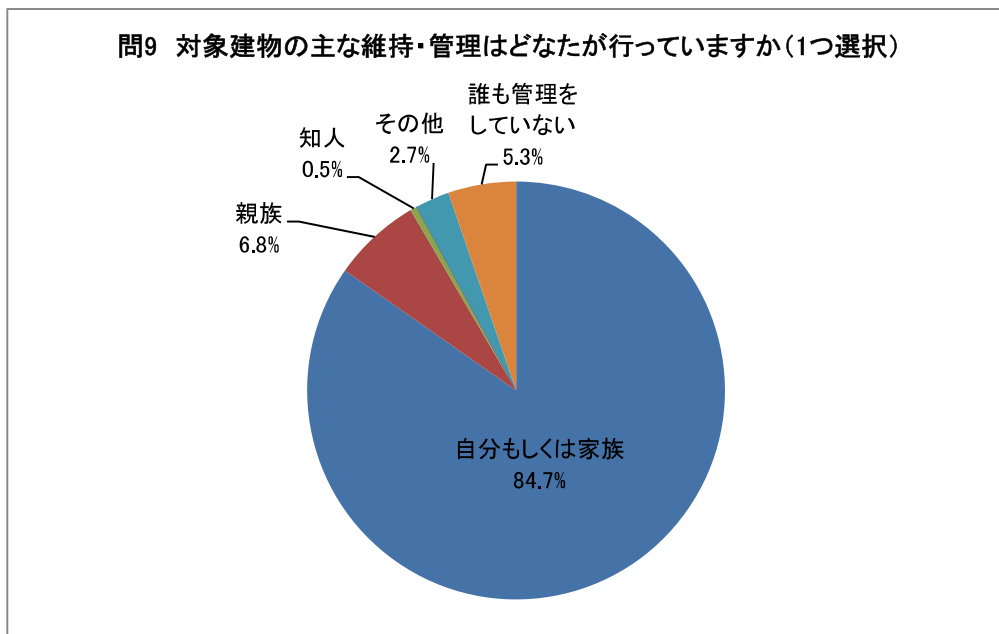


図2-9 調査対象建物の維持・管理を行っている人

(3) 維持・管理の頻度

問9で調査対象の空家を維持・管理している人がいると回答した方に対して、問10では維持・管理を行う頻度をたずねた。市全体では、月に1回以上の頻度で行っているとの回答が53.1%で過半数を超えたが、ほとんど維持・管理をしていないとの回答も5.6%あった。

問8で建物の現状についてたずねているが、クロス集計を行うと、状態が良い空家ほど高い頻度で維持・管理を行っているという傾向が見られた(図2-10)。

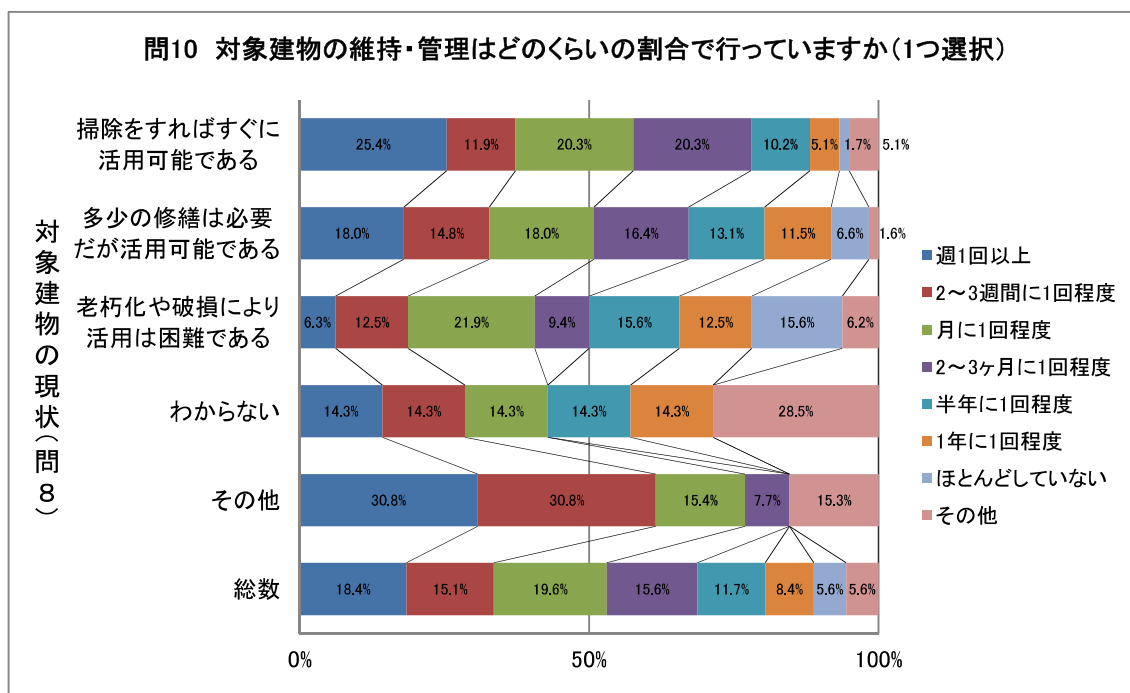


図2-10 維持・管理の頻度(問8回答結果とのクロス集計)

(4) 維持・管理の内容

問 11 では、調査対象の空家を維持・管理している人がいると回答した方に対して、調査対象の空家に対する維持・管理としてどのようなことを行っているのかをたずねた。庭の手入れ（草刈り、剪定等）が 84.9% (152 件) と多く、次に空気の入れ替え 62.0% (111 件)、住宅内の清掃 51.4% (92 件) であった (図2-11)。

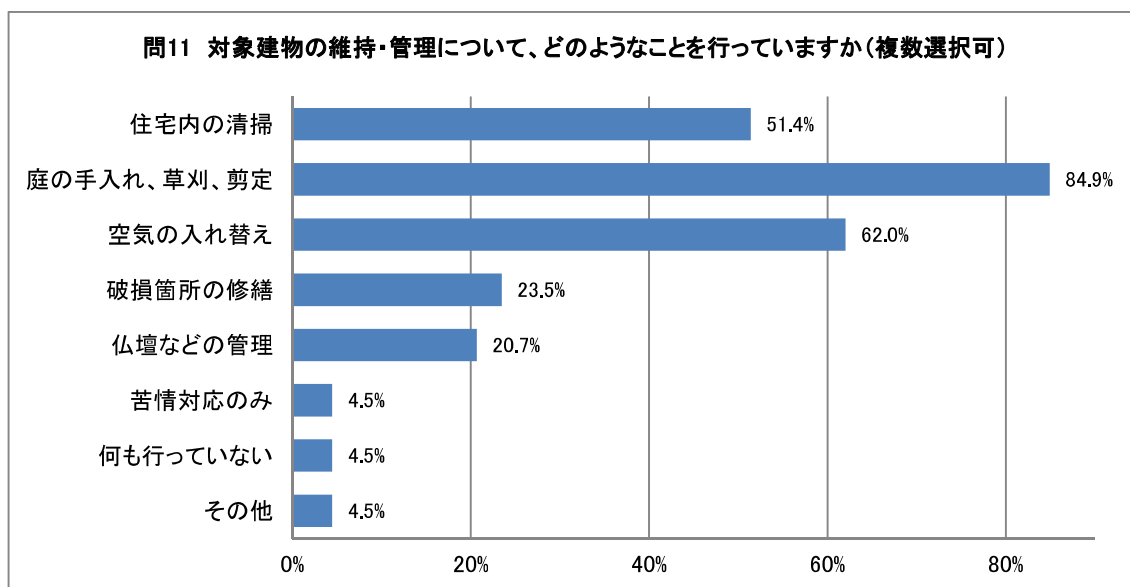


図2-11 維持・管理の内容

(5) 年間の維持・管理費用

問 12 では、「調査対象の空家を維持・管理している人がいる」と回答した方に対して、年間の維持費用をたずねた。維持・管理にかかる年間費用は、固定資産税や対象家屋までの移動費等を含めて平均 16 万 8496 円という結果が得られた。なかには 100 万円を超える方もおり、建物の規模や維持・管理の内容等によって金額に差が生じるとと思われる(図2-12)。

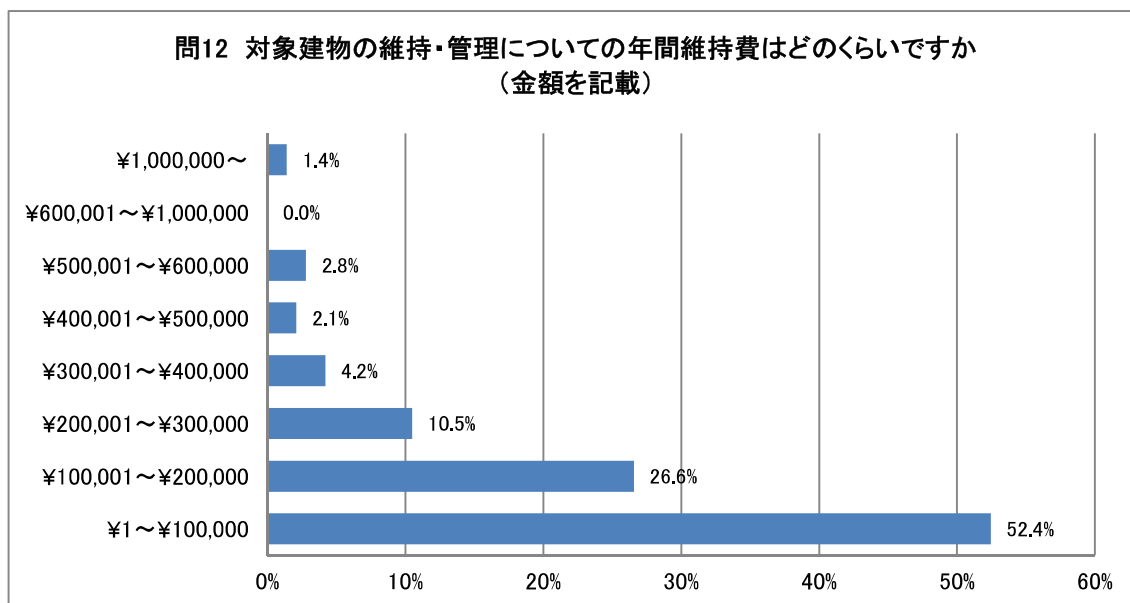


図2-12 年間の維持・管理費用

(6) 維持・管理で困っていること

問13では、調査対象の空家を維持・管理している人がいると回答した方に対して、維持・管理について困っていることについて回答を求めた。その結果、「現住所から対象建物までの距離が遠い」が32.4%(56件)、「管理に手間がかかり大変」が19.7%(34件)との回答が多いが、最も件数が多かったのは「困っていない」の48.0%(83件)だった(図2-13)。

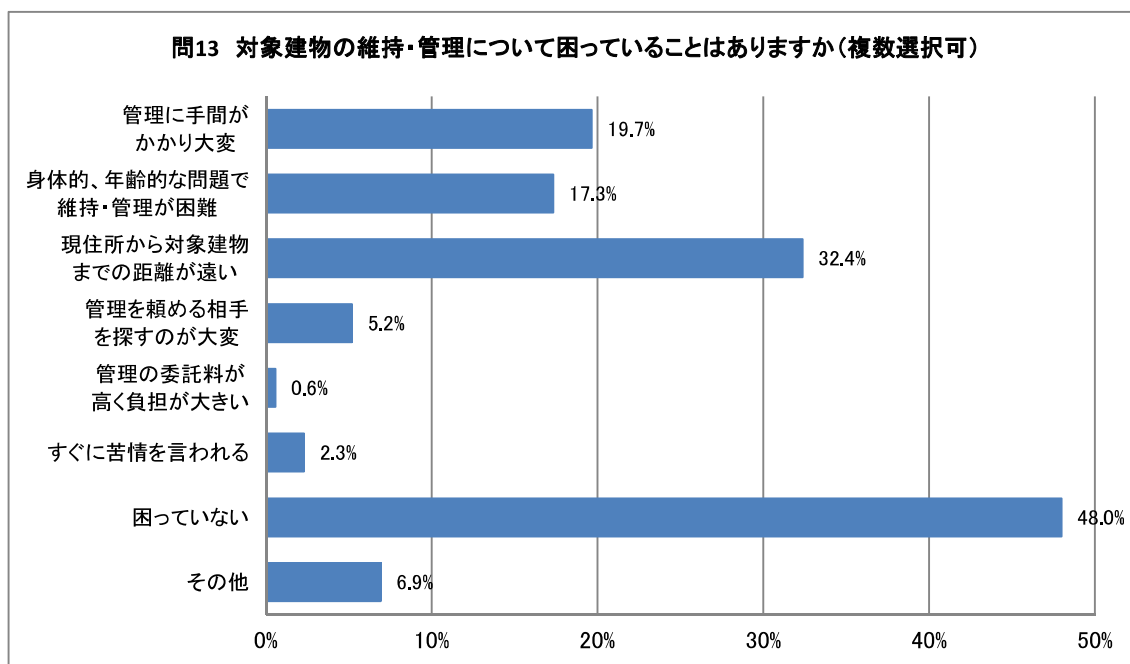


図2-13 維持・管理で困っていること

(7) 維持・管理を行わない理由

問 9 で「調査対象の空家を誰も管理していない」と回答した方(10 件)に対し、問 14 では維持・管理を行っていない理由をたずねた。その結果、表2-4のような回答が得られた。

表2-4 維持・管理を行わない理由

問 14 維持・管理を行わない理由(複数選択可)	回答数
管理する人がいないため	4 件
管理に手間がかかり大変なため	3 件
現住所から対象建物までの距離が遠いため	3 件
現状のままで問題がないため	2 件
相続問題などの権利関係が解決していないため	1 件

5 対象建物の今後の活用などについて

(1) 今後の活用等の方向

問 15 では対象建物今後の活用等について質問したところ、「売りたい」という回答が多く 38.9% (74 件) に達した。「貸したい」または「地域に有効活用してもらいたい」との回答は、それぞれ 16.8% (32 件)、10.0% (19 件) という結果であった(図2-14)。

建築時期ごとに集計すると、「売りたい」、「貸したい」、「地域に有効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り(図2-15)、建物の耐震性が確保されていないなかったり、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。

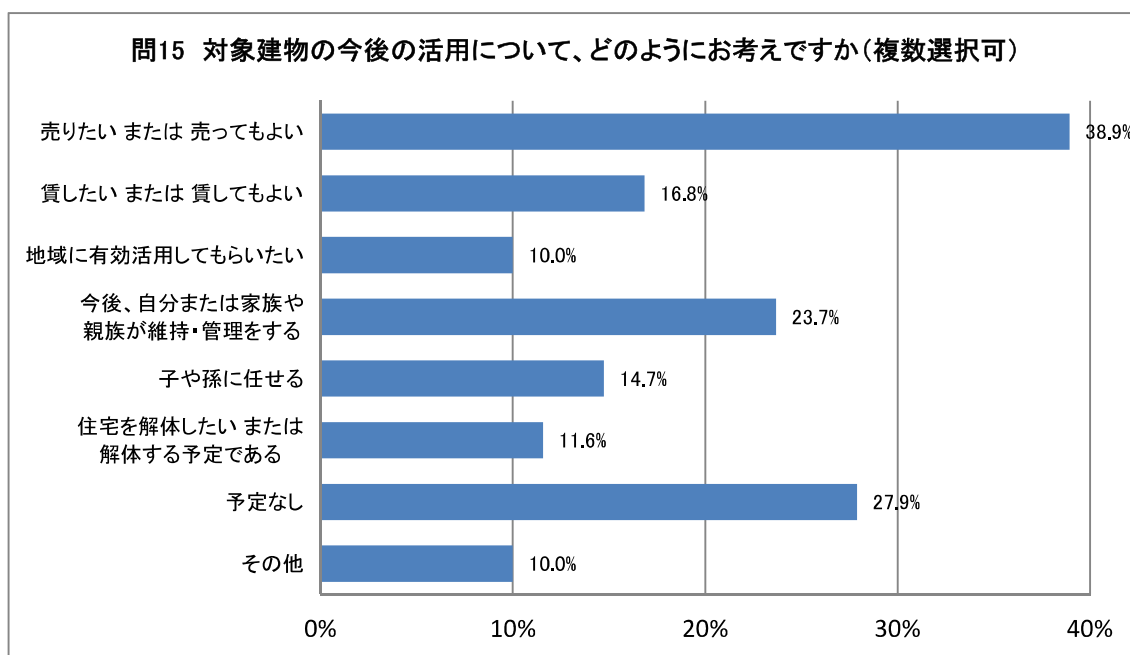


図2-14 今後の活用等の方向

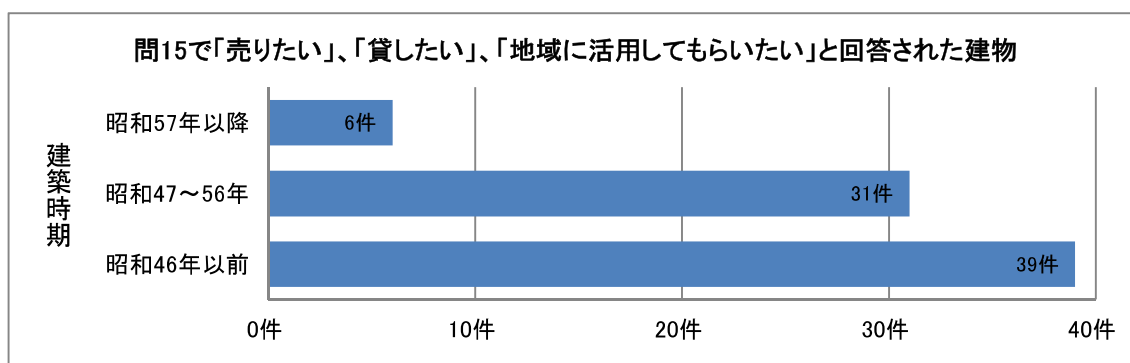


図2-15 今後の活用等の方向(建築年代別)

(2) 今後の活用で困っていること

問 16 では、空家の今後の活用等について、困っていることや心配事があるか質問した。その結果、最も多かった回答は、「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」で26.1% (43 件)であった。その次に多い回答は「その他」(24.8%)であるが、41 件中17 件が「困っていない」という内容だった。次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が20.0% (33 件)、「解体したいが解体費用が負担となり解体できない」が18.8% (31 件)であった(図2-16)。

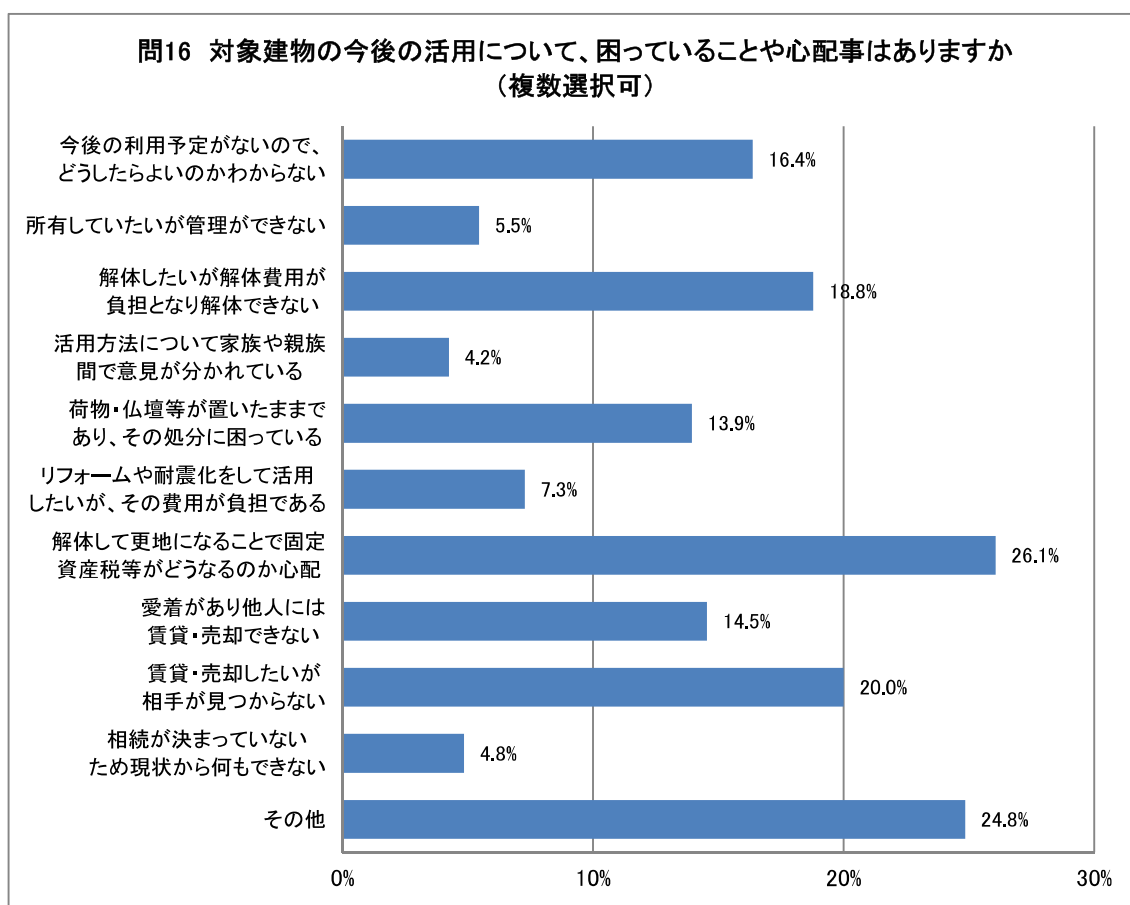


図2-16 今後の活用で困っていること

(3) 今後の活用や管理に関する要望

問 17 では、空家の今後の活用や管理に関する要望について質問したところ、「公的な機関による借り上げ制度を教えてください」との回答が最も多く 30.8% (37 件)、次いで「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ください」が 29.2% (35 件)、「解体やリフォームに対する支援をしてほしい」が 27.5% (33 件)であった(図2-17)。

少数意見であるが、「その他」と回答した方の中に、「土地利用規制があるため売却先が見つからない」という意見があった。既存集落内の空家についての対応の難しさを示唆していると考えられる。

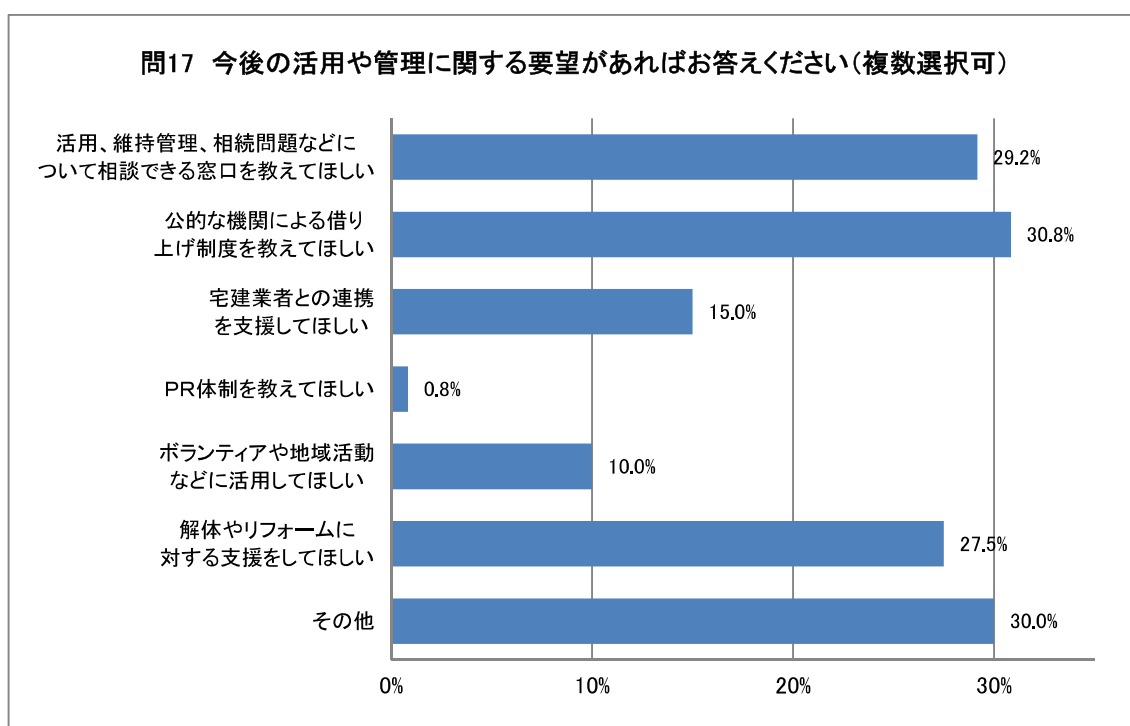


図2-17 3 今後の活用や管理に関する要望

6 対象建物の提供への協力について

(1) 空家バンク制度への登録希望

問 18 では、空家バンクを創設した場合、登録を希望するか質問したところ、「制度の内容がわからない」という回答が 27.7%あった。

「はい」と回答した 18.5%のうち、建築時期を集計したところ、新耐震基準(昭和 57 年以降に建築)の建築物は全体の 14.6%(5 件)のみであった(図2-18)。

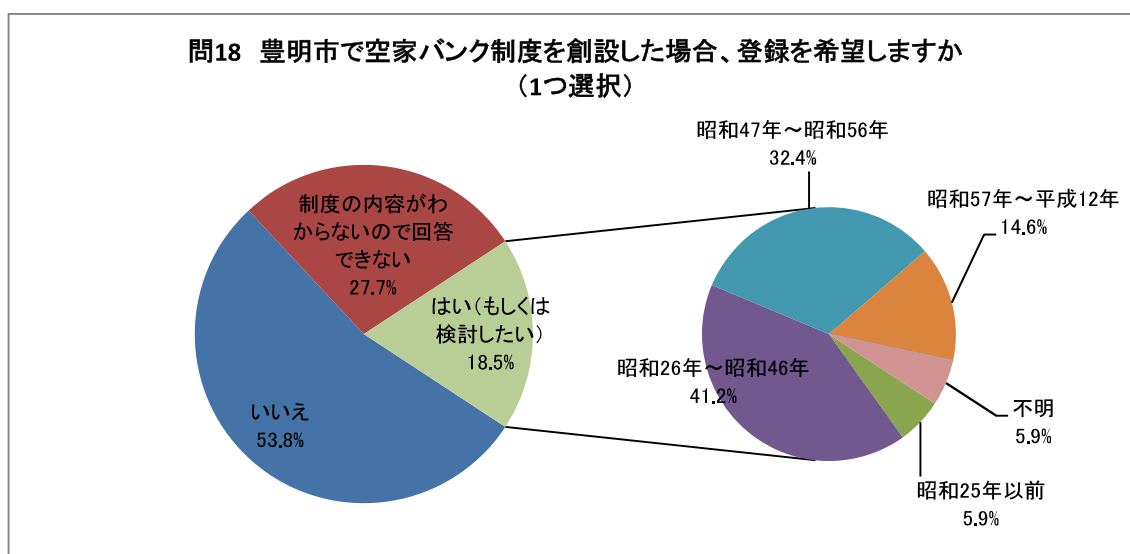


図2-18 空家バンク制度への登録希望

(2) 建物提供の方法

問 20 では、調査対象建物の提供等の方法について、どのように考えているかをたずねた。市全体では「提供できない」との回答が最も多く 43.2% (67 件) に達した。

問 18 で空家バンク制度への登録希望について回答を得ているが、クロス集計を行うと、「提供できない」と回答した方のほとんどは、空家バンク制度への登録を希望しない方であることが分かる。なお、空家バンク制度への登録は希望しないが、空家を「売却したい」と考える方が全体の 6.5% 程度存在する(図2-19)。

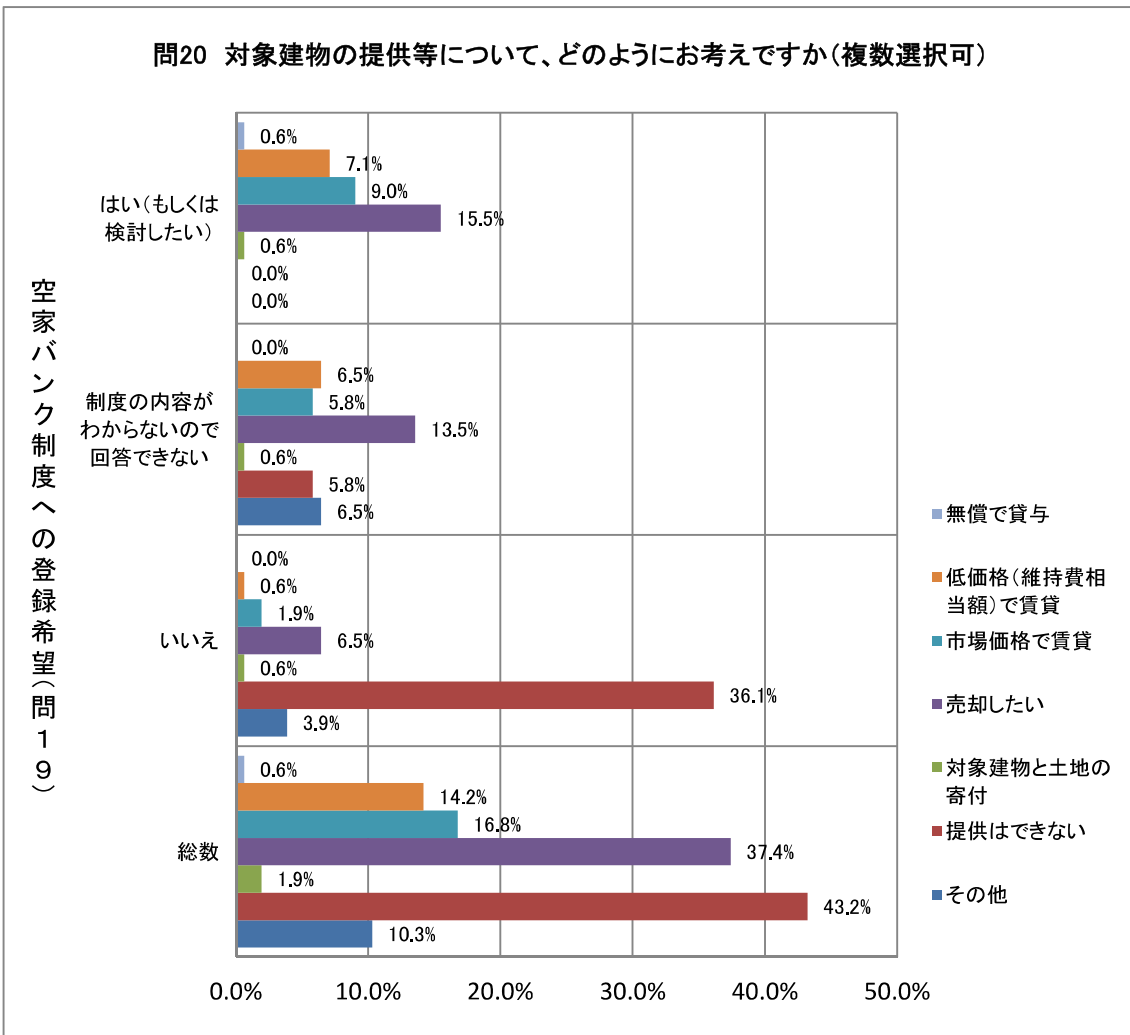


図2-19 対象建物の提供等の方法(問 19 回答結果とのクロス集計)

(3) 空家を貸すときの条件

問 20 で空家の貸し出しを考えている方(「無償で貸与」、「低価格(維持費相当額)で賃貸」、「市場価格で賃貸」のいずれかに回答した人)に対し、問 21 では貸出する際の条件をたずねた。その結果、「補修、修繕を自己負担して貸出しする」と回答した所有者は 5.1%(2 件)で非常に少なかった(図2-20)。

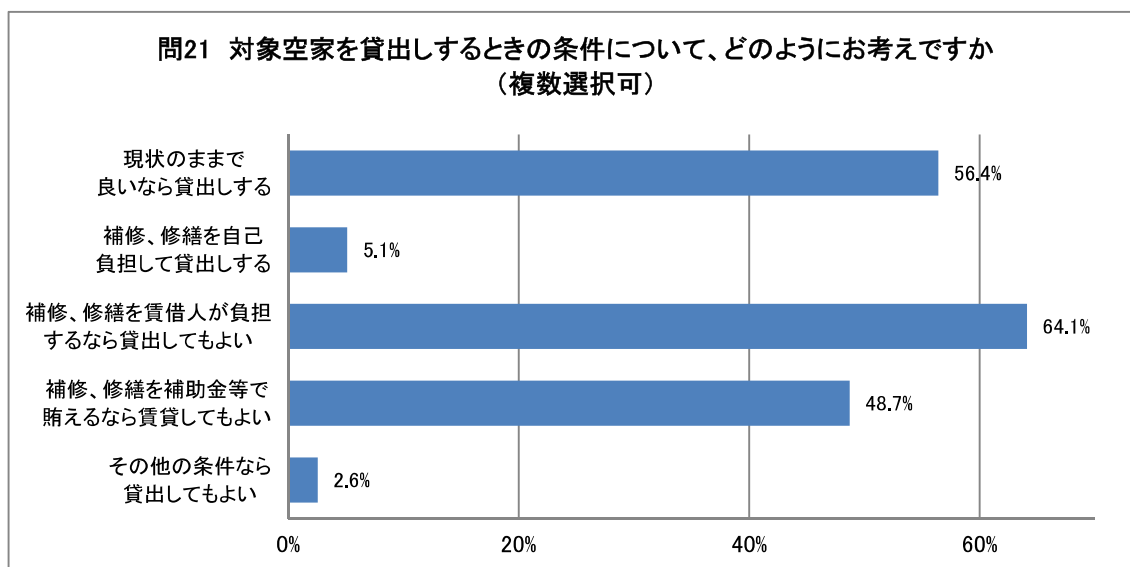


図2-20 空家を貸すときの条件