
令和6年度
宮代町空家等実態調査
報 告 書

令和7年3月

宮代町

目次

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査範囲	1
2	調査内容	1
2-1	空家候補建物の抽出及び調査用資料等の準備・作成	1
2-2	現地実態調査の実施と老朽度の判定	2
2-3	所有者等への意向調査の実施	3
3	現地調査の結果	5
3-1	空家の可能性判定結果	5
3-2	老朽度判定結果	6
3-3	空家の分布状況	7
3-4	地区別の空家等の可能性	9
4	意向調査の結果	12
4-1	アンケート回収率	12
4-2	建物の所有者・管理者等について	12
4-3	建物の状況について	14
4-4	建物の管理状況について	16
4-5	今後の利活用について	19
4-6	自由意見	23
5	今後の課題	24
5-1	所有者意識の把握	24
5-2	構築したデータベースの有効活用	24
5-3	今後の課題	24

1 調査の概要

1-1 調査の目的

町内全域の空家件数及び分布状況等を把握するため、対象の建築物に対し実態調査を実施して、計画的な適正管理や利活用、並びに空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空家対策の基礎資料とすることを目的としました。

1-2 調査範囲

宮代町全域を調査範囲としました。

2 調査内容

2-1 空家候補建物の抽出及び調査用資料等の準備・作成

町内全域の全戸に対して、空家候補建物の抽出を行い、住宅地図に取りまとめ、現地調査用の基図としました。空家候補建物の抽出にあたっては、町が保有する各種情報を基に行いました。

【各種情報データ】

①水栓情報

- ・全 18,529 レコード
- ・項目は、「使用者住所」、「使用者方書」、「使用者漢字氏名」、「使用者カナ氏名」、「水栓住所」、「水栓方書」、「水道状態区分」
- ・「水道状態区分」のデータ内容は、「開栓（15,470）」、「休止（1,902）」、「新設（6）」、「停水（60）」、「廃止（1,087）」、「空白（4）」
- ・「水栓住所」の重複データは、集合住宅と思われる（「水栓方書」にアパート名や、「使用者漢字氏名」に不動産会社等企業名有り）

【調査対象について】

- ・「水道状態区分」が「開栓」、「新設」、「空白」は除外
 - ・「水道状態区分」が「廃止」は同一住所に「開栓」等が見られるので除外
- 「水道状態区分」の「休止」、「停水」を調査対象（1,962 件）

【除外対象について】

- ・集合住宅等削除：「水栓方書」にアパート名、部屋番号等記載有るものを除外
残った件数が（1,136 件）
- ※等とは、親メーター、（仮）、散水栓等と記載されているもの

◎この 1,136 件を住宅地図にプロットし、調査対象を絞り込む

→該当住居番号、地番、使用者名が住宅地図と合致したものは調査対象

→該当住居番号、地番が合致し、使用者名が住宅地図と違っていても調査対象

→該当住居番号、地番の建物が複数あり、使用者名が違う、もしくは表示のないものは、該当する複数の建物を調査対象（住居表示実施が古い地区は、同一の住居番号が多数見受けられる）

→該当住居番号、地番のないものは除外（住宅地図で駐車場になっている等）

→長屋建てのものは、全棟空室の場合は調査対象

【絞り込み結果】

- ・ 1,136 件を Google マップ及び、住宅地図を参照してプロットしたところ、重複や、空き家解消（駐車場、更地等）を除くと 658 件となりました。
- ・ 町が保有する「空き家管理台帳」100 件。
- ・ この 658 件＋100 件の計 758 件を現地調査の対象としました。

2-2 現地実態調査の実施と老朽度の判定

現地調査用基図に記載した空家候補建物について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及びそのガイドライン、「地方公共団体における空家調査の手引き」等に基づき、安全性への危惧など特定空家等の判定材料となる情報や、周辺に及ぼす衛生・景観等を阻害する程度などの調査項目を定め、道路上からの外観目視により建物・敷地の状況調査と老朽度の判定を行いました。また、該当建物の外観写真、接道状況及び空家判定の根拠となる状況、老朽度判定の根拠となる状況の写真をデジタルカメラで撮影し、A～D の4段階評価としました。

【現地調査表】

空き家調査票	整理番号		調査年月日		調査者		項目	状態	点数
1 建物用途			①戸建住宅 ②店舗 ③事務所 ④併用住宅 ⑤その他()				(エ) 外部の状況	異常は認められない	0
2 構造			①木造 ②鉄骨造 ③RC造 ④その他()					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	15
3 階数			①1階 ②2階 ③3階 ④4階以上					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	50
4 建物の状況	電気メーター		①動いていない ②動いている ③なし ④確認できない				(オ) 屋根の状況	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	100
	水道メーター		①あり ②なし ③確認できない					不明	不明
	ガスメーター		①あり ②なし ③確認できない					異常は認められない	0
	表札		①あり ②なし					屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	15
	郵便受けの状況		①たまっている ②たまっていない ③ふさがれている ④なし					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) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落がある	50
	窓、雨戸		①全て締め切り ②一部締め切り ③締め切りなし					屋根が著しく変形したもの又は穴が開いている 屋根ぶき材料に著しい脱落がある 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	100
	空家の看板		①移転のお知らせ ②不動産業者等の看板・貼り紙 ③その他()					不明	不明
	その他 (門の施設等)		()				判定	現地調査における空き家等の老朽・危険度判定の総合基準	合計点数
5 敷地の状況	接道状況		①2m未満 ②2～4m未満 ③4m以上				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)	0～15点
	動物の住みつき、害虫の状況		①動物の住みつき、害虫の痕跡等がある ②痕跡はない ③不明				B	維持管理が行き届いておらず損傷も見られるが、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)	16～50点
	ゴミの状況		①ゴミが放置されている ②なし				C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が著しい(老朽化が著しい)	51～149点
	樹木・雑草等の状況		①手入れされている ②手入れなし				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)	150点以上
空き家等の可能性			高い ・ 判断できない ・ 空き家ではない				項目	状態	該当
項目	状態			点数			(カ) その他 ※空き家のみを対象として判定 (管理不全空家、特定空家候補)	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されている	
(ア) 建築物の傾斜(全体)	傾斜は認められない					0		敷地内のごみで臭気の発生がある	
	柱、はり、筋かいの一部が腐朽、破損、または変形している					15		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	
	柱、はり、筋かいが腐朽、破損、または変形している					50		立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	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)					100		立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げている	
	不明					不明		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	
(イ) 基礎の状況	異常は認められない					0		門、欄にひび割れ、破損が生じている、傾斜している(目視で明らかなもの)	
	一部にひび割れが発生している					15		門扉が施設されておらず不特定ものが容易に侵入可能	
	不同沈下がある ・ 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ					50		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい					100		土砂が大量に流出している	
(ウ) 外壁の状況	不明					不明		空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	
	異常は認められない					0		動物の糞尿その他の汚物が放置されている	
	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない					15		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	
	外壁の仕上り材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している					50		擁壁のひびが著しい	
	外壁の仕上り材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出している 壁を貫通する穴が生じている					100		(その他所見)	
(ウ) 外壁の状況	不明					不明			

2-3 所有者等への意向調査の実施

① 該当建物の所有者の特定

「現地調査票」を用いた現地調査の結果、「空き家等の可能性」を「高い」、「判断できない」と判定した建物について、地番を付与したリストを作成し、所有者特定作業を行いました。

② アンケート調査票の作成

アンケート調査票は、以下の設問項目(14問)及び、自由意見を記載する形で作成しました。設問内容は以下の項目です。

- ・ 建物の所有者・管理者等について (3問)
- ・ 建物の状況について (3問)
- ・ 建物の管理状況について (4問)
- ・ 今後の活用等について (4問)

③ 発送準備

アンケート依頼文書、調査票及び返信用封筒（長 3）を発信用封筒（角 2）に封入し発送しました。

④ 結果集計

回収された調査票の内容をデータベース化し、結果の集計を行いました。

3 現地調査の結果

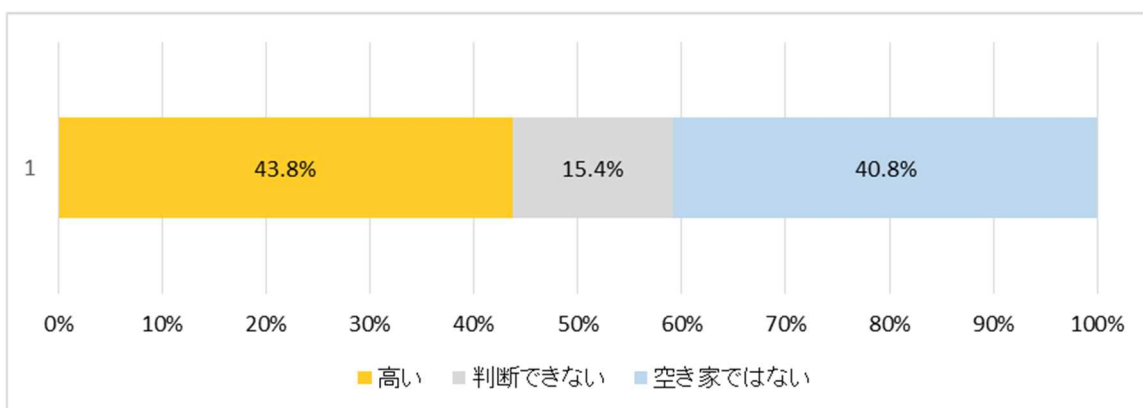
3-1 空家の可能性判定結果

【調査件数】

現地調査前対象：758 件＋現地で空き家ではないかとした件数 58 件、計 816 件。
調査した 816 件の空家の可能性判定結果は以下のとおりでした。

【空家等の可能性の判定結果】

情報源	高い	判断できない	空き家ではない	計
空家管理台帳	78	10	12	100
	78.0%	10.0%	12.0%	100.0%
水栓情報	232	108	318	658
	35.3%	16.4%	48.3%	100.0%
現地	47	8	3	58
	81.0%	13.8%	5.2%	100.0%
計	357	126	333	816
	43.8%	15.4%	40.8%	100.0%
高い・判断できない 計	483			



空家の可能性が「高い」と判定された建物が全体の 43.8%（357 件）と最も多く、40.8%（333 件）が「空き家ではない」、15.4%（126 件）が「判断できない」の判定となりました。

3-2 老朽度判定結果

建物の老朽度は、建物の傾斜、基礎の状況、外壁の状況、外部の状況、屋根の状況の5項目をそれぞれ0～100点で判定し、合計点数により、A～Dの4段階で評価しました。

(A=0～15点、B=16～50点、C=51～149点、D=150点以上)

各ランクの判定内容は以下のとおりです。

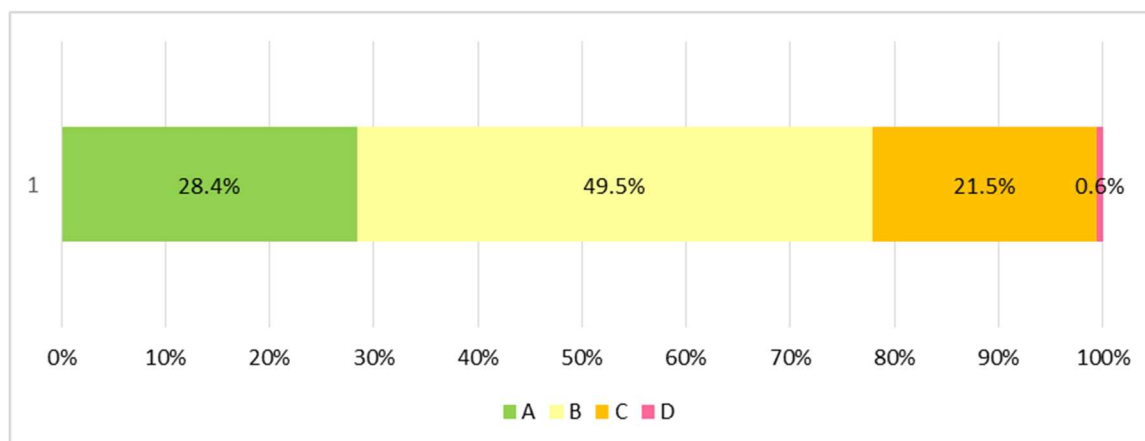
(判定基準)

判定	現地調査における空き家等の老朽・危険度判定の総合基準
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)
B	維持管理が行き届いておらず損傷も見られるが、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)
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、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)
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度がきわめて高い(解体が必要と思われる)

5ページ【空家等の可能性の判定結果】の表中、「高い」、「判断できない」と判定された483件の老朽度判定結果は以下のとおりです。

(老朽度ランク表)

情報源	A	B	C	D	計
空家管理台帳	24	35	26	3	88
	27.3%	39.8%	29.5%	3.4%	100.0%
水栓情報	104	172	64	0	340
	30.6%	50.6%	18.8%	0.0%	100.0%
現地	9	32	14	0	55
	16.4%	58.2%	25.5%	0.0%	100.0%
計	137	239	104	3	483
	28.4%	49.5%	21.5%	0.6%	100.0%



3-3 空家の分布状況

町内全域の空家の分布を以下に示します。

現地調査の結果から、空家の可能性が「高い」、「判断できない」に判定された483件の建物の老朽度別の分布図です。



「維持管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない」のランク B が全体の 50%ほどを占めています。「小規模の修繕により再利用が可能」のランク A が、全体の 28%ほどで続きました。「倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度がきわめて高い」のランク D の合計が 0.6%となっています。

3-4 地区別の空家等の可能性

空家の可能性が、「高い」、「判断できない」と判定された 483 件の地区別の空家調査件数と空家等の可能性判定結果を以下に示します。

	地区	件数	割合	高い	割合	判断 できない	割合
1	学園台1丁目	12	2.5%	8	2.2%	4	3.2%
2	学園台2丁目	3	0.6%	3	0.8%	0	0.0%
3	学園台3丁目	5	1.0%	5	1.4%	0	0.0%
4	笠原1丁目	1	0.2%	1	0.3%	0	0.0%
5	笠原2丁目	1	0.2%	1	0.3%	0	0.0%
6	逆井	1	0.2%	1	0.3%	0	0.0%
7	宮代1丁目	10	2.1%	6	1.7%	4	3.2%
8	宮代2丁目	5	1.0%	4	1.1%	1	0.8%
9	宮代3丁目	8	1.7%	4	1.1%	4	3.2%
10	宮代台1丁目	13	2.7%	8	2.2%	5	4.0%
11	宮代台2丁目	11	2.3%	8	2.2%	3	2.4%
12	宮代台3丁目	5	1.0%	1	0.3%	4	3.2%
13	宮東	7	1.4%	7	2.0%	0	0.0%
14	金原	2	0.4%	0	0.0%	2	1.6%
15	国納	16	3.3%	15	4.2%	1	0.8%
16	山崎	3	0.6%	3	0.8%	0	0.0%
17	須賀	30	6.2%	25	7.0%	5	4.0%
18	西条原	20	4.1%	13	3.6%	7	5.6%
19	西原	10	2.1%	7	2.0%	3	2.4%
20	川端	8	1.7%	8	2.2%	0	0.0%
21	川端1丁目	19	3.9%	16	4.5%	3	2.4%
22	川端2丁目	12	2.5%	11	3.1%	1	0.8%
23	川端3丁目	4	0.8%	1	0.3%	3	2.4%
24	川端4丁目	14	2.9%	11	3.1%	3	2.4%
25	中	4	0.8%	3	0.8%	1	0.8%
26	中央2丁目	13	2.7%	7	2.0%	6	4.8%
27	中央3丁目	4	0.8%	4	1.1%	0	0.0%
28	中島	23	4.8%	19	5.3%	4	3.2%
29	東	19	3.9%	17	4.8%	2	1.6%
30	東条原	7	1.4%	3	0.8%	4	3.2%
31	東姫宮1丁目	11	2.3%	7	2.0%	4	3.2%
32	東姫宮2丁目	8	1.7%	5	1.4%	3	2.4%
33	道佛	18	3.7%	15	4.2%	3	2.4%
34	道佛1丁目	3	0.6%	2	0.6%	1	0.8%
35	道佛3丁目	2	0.4%	2	0.6%	0	0.0%
36	姫宮	12	2.5%	7	2.0%	5	4.0%
37	百間1丁目	3	0.6%	2	0.6%	1	0.8%
38	百間3丁目	9	1.9%	7	2.0%	2	1.6%
39	百間4丁目	13	2.7%	5	1.4%	8	6.3%
40	百間5丁目	15	3.1%	9	2.5%	6	4.8%
41	百間6丁目	3	0.6%	2	0.6%	1	0.8%
42	本田1丁目	4	0.8%	4	1.1%	0	0.0%
43	本田2丁目	10	2.1%	8	2.2%	2	1.6%
44	本田3丁目	1	0.2%	1	0.3%	0	0.0%
45	本田4丁目	3	0.6%	3	0.8%	0	0.0%
46	本田5丁目	10	2.1%	9	2.5%	1	0.8%
47	和戸	19	3.9%	14	3.9%	5	4.0%
48	和戸1丁目	7	1.4%	4	1.1%	3	2.4%
49	和戸2丁目	4	0.8%	3	0.8%	1	0.8%
50	和戸3丁目	4	0.8%	3	0.8%	1	0.8%
51	和戸4丁目	20	4.1%	15	4.2%	5	4.0%
52	和戸5丁目	14	2.9%	10	2.8%	4	3.2%
	計	483	100.0%	357	100.0%	126	100.0%

地区別の空家調査件数と老朽度ランク別の結果を以下に示します。

	地区	件数	割合	A	割合	B	割合	C	割合	D	割合
1	学園台1丁目	12	2.5%	4	2.9%	8	3.3%	0	0.0%	0	0.0%
2	学園台2丁目	3	0.6%	2	1.5%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
3	学園台3丁目	5	1.0%	0	0.0%	3	1.3%	2	1.9%	0	0.0%
4	笠原1丁目	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
5	笠原2丁目	1	0.2%	0	0.0%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
6	逆井	1	0.2%	0	0.0%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
7	宮代1丁目	10	2.1%	2	1.5%	4	1.7%	4	3.8%	0	0.0%
8	宮代2丁目	5	1.0%	1	0.7%	3	1.3%	1	1.0%	0	0.0%
9	宮代3丁目	8	1.7%	2	1.5%	2	0.8%	4	3.8%	0	0.0%
10	宮代台1丁目	13	2.7%	3	2.2%	7	2.9%	3	2.9%	0	0.0%
11	宮代台2丁目	11	2.3%	7	5.1%	3	1.3%	1	1.0%	0	0.0%
12	宮代台3丁目	5	1.0%	3	2.2%	1	0.4%	1	1.0%	0	0.0%
13	宮東	7	1.4%	4	2.9%	2	0.8%	1	1.0%	0	0.0%
14	金原	2	0.4%	0	0.0%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%
15	国納	16	3.3%	3	2.2%	10	4.2%	3	2.9%	0	0.0%
16	山崎	3	0.6%	0	0.0%	1	0.4%	2	1.9%	0	0.0%
17	須賀	30	6.2%	7	5.1%	20	8.4%	3	2.9%	0	0.0%
18	西条原	20	4.1%	10	7.3%	3	1.3%	7	6.7%	0	0.0%
19	西原	10	2.1%	2	1.5%	8	3.3%	0	0.0%	0	0.0%
20	川端	8	1.7%	1	0.7%	5	2.1%	2	1.9%	0	0.0%
21	川端1丁目	19	3.9%	4	2.9%	12	5.0%	3	2.9%	0	0.0%
22	川端2丁目	12	2.5%	2	1.5%	10	4.2%	0	0.0%	0	0.0%
23	川端3丁目	4	0.8%	2	1.5%	1	0.4%	1	1.0%	0	0.0%
24	川端4丁目	14	2.9%	4	2.9%	7	2.9%	3	2.9%	0	0.0%
25	中	4	0.8%	0	0.0%	3	1.3%	1	1.0%	0	0.0%
26	中央2丁目	13	2.7%	3	2.2%	6	2.5%	3	2.9%	1	33.3%
27	中央3丁目	4	0.8%	0	0.0%	1	0.4%	3	2.9%	0	0.0%
28	中島	23	4.8%	5	3.6%	12	5.0%	6	5.8%	0	0.0%
29	東	19	3.9%	4	2.9%	8	3.3%	6	5.8%	1	33.3%
30	東条原	7	1.4%	3	2.2%	3	1.3%	1	1.0%	0	0.0%
31	東姫宮1丁目	11	2.3%	2	1.5%	9	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
32	東姫宮2丁目	8	1.7%	2	1.5%	5	2.1%	1	1.0%	0	0.0%
33	道佛	18	3.7%	4	2.9%	7	2.9%	6	5.8%	1	33.3%
34	道佛1丁目	3	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	3	2.9%	0	0.0%
35	道佛3丁目	2	0.4%	0	0.0%	1	0.4%	1	1.0%	0	0.0%
36	姫宮	12	2.5%	2	1.5%	6	2.5%	4	3.8%	0	0.0%
37	百間1丁目	3	0.6%	2	1.5%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
38	百間3丁目	9	1.9%	1	0.7%	4	1.7%	4	3.8%	0	0.0%
39	百間4丁目	13	2.7%	3	2.2%	7	2.9%	3	2.9%	0	0.0%
40	百間5丁目	15	3.1%	5	3.6%	8	3.3%	2	1.9%	0	0.0%
41	百間6丁目	3	0.6%	1	0.7%	0	0.0%	2	1.9%	0	0.0%
42	本田1丁目	4	0.8%	0	0.0%	1	0.4%	3	2.9%	0	0.0%
43	本田2丁目	10	2.1%	2	1.5%	7	2.9%	1	1.0%	0	0.0%
44	本田3丁目	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
45	本田4丁目	3	0.6%	0	0.0%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%
46	本田5丁目	10	2.1%	1	0.7%	4	1.7%	5	4.8%	0	0.0%
47	和戸	19	3.9%	15	10.9%	3	1.3%	1	1.0%	0	0.0%
48	和戸1丁目	7	1.4%	1	0.7%	6	2.5%	0	0.0%	0	0.0%
49	和戸2丁目	4	0.8%	2	1.5%	1	0.4%	1	1.0%	0	0.0%
50	和戸3丁目	4	0.8%	2	1.5%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%
51	和戸4丁目	20	4.1%	10	7.3%	9	3.8%	1	1.0%	0	0.0%
52	和戸5丁目	14	2.9%	4	2.9%	7	2.9%	3	2.9%	0	0.0%
	計	483	100.0%	137	100.0%	239	100.0%	104	100.0%	3	100.0%

調査対象数が多かったのは、須賀地区（30 件）で、中島地区（23 件）、和戸 4 丁目と西条原（20 件）でした。

「空家の可能性が高い」件数も、おおむね同じ傾向ですが、国納、川端 1 丁目、東が、調査数に対して「高い」の数が多い結果となりました。

また、総数に対する割合と、老朽度判定結果の割合を比較すると、和戸地区は、判定 A の良好な状態の建物が、本田 5 丁目地区は、判定 C の割合が高い傾向となりました。

4 意向調査の結果

現地調査の結果、空家等の可能性が「高い」、「判断できない」と判定された 483 件について、所有者特定作業を行い、共有者等を加えた結果、送付対象は 513 件となりました。

4-1 アンケート回収率

アンケートの回収率、老朽度ランク別の回収件数は以下のとおりです。

アンケート回収率		老朽度ランク別の回収数		
発送件数	513	判定	回収件数	割合
未送達件数	28	A	81	28.5%
有効件数	485	B	146	51.4%
回収件数	284	C	57	20.1%
回収率	58.6%	D	0	0.0%
		計	284	100.0%

アンケート返信のあった 284 件のうち、冒頭の設問に「空き家です」（未記入だが以降の回答から空家と判断できるものを含む）との回答が 197 件、「空き家ではありません」との回答が 87 件でした。また、各設問の無回答は集計に含んでいません。

また、「空き家ではない」と回答しているが、以降の回答から空家と判断できるものは、空家として集計しています。（7 件）

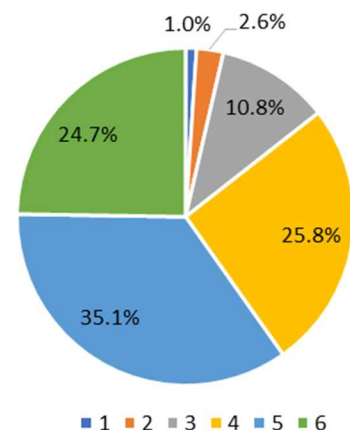
問 2 で、「5. 譲渡・売却した」及び「6. 取り壊して更地にした」の回答は、「空き家ではない」に統一しています。（17 件）

※冒頭で「空き家」ですと回答したが、問 2 で「5. 譲渡・売却した」の回答が 7 件。

4-2 建物の所有者・管理者等について

問1 アンケート記入者（あなた）の年齢を教えてください。（1 つ選択）

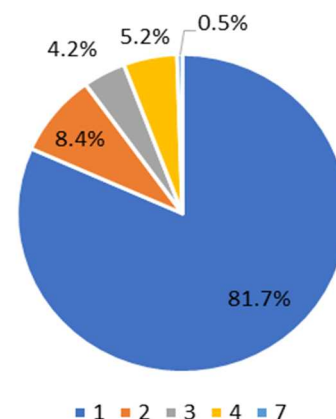
	回答数	率
1. 30歳以下	2	1.0%
2. 40～49歳	5	2.6%
3. 50～59歳	21	10.8%
4. 60～69歳	50	25.8%
5. 70～79歳	68	35.1%
6. 80歳以上	48	24.7%
計	194	100.0%
無回答	3	1.97



70 歳以上が 60%近くを占める結果となりました。

問2 建物の所有者及び管理状況について教えてください。(1 つ選択)

	回答数	率
1. 自分が所有している	156	81.7%
2. 他者が所有している	16	8.4%
3. 他者と共有している	8	4.2%
4. 遺産分割協議中である	10	5.2%
5. 譲渡・売却した	0	0.0%
6. 取り壊して更地にした	0	0.0%
7. その他	1	0.5%
計	191	100.0%
無回答	6	197



「1. 自分が所有している」が81.7%となりました。

「2. 他者が所有している」の他者は、配偶者、親族等でした。

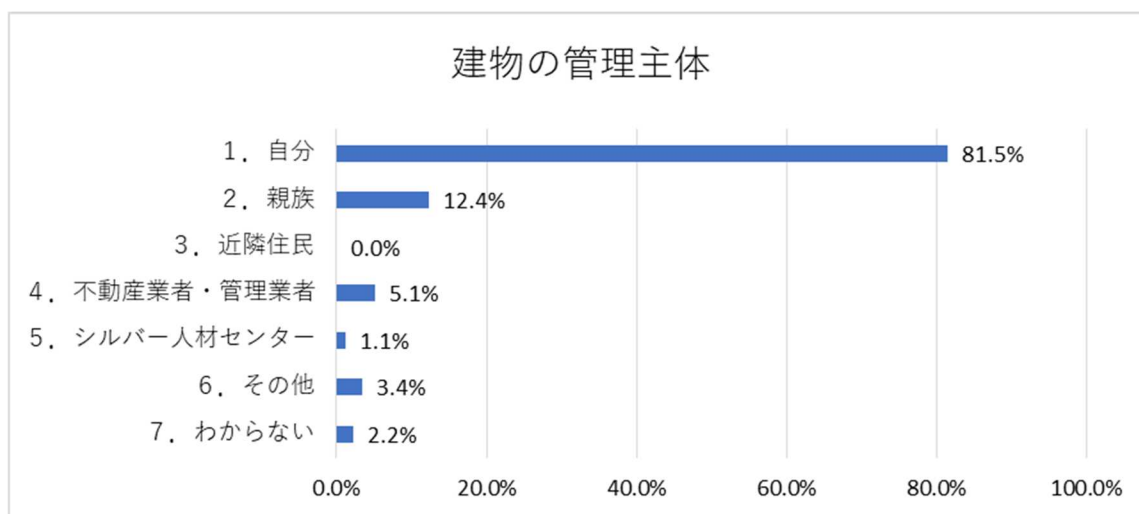
(参考)「空き家」ではない の内

5. 譲渡・売却した	16
6. 取り壊して更地にした	1
計	17

問3 建物の管理はどなたが行っていますか。(複数回答)

	回答数	率
1. 自分	145	81.5%
2. 親族	22	12.4%
3. 近隣住民	0	0.0%
4. 不動産業者・管理業者	9	5.1%
5. シルバー人材センター	2	1.1%
6. その他	6	3.4%
7. わからない	4	2.2%
計	188	
無回答	19	
回答者数	178	

維持管理の主体について尋ねたところ、「1. 自分」が81.5%と最も高く、次いで「2. 親族」の12.4%となりました。また、「5. シルバー人材センター」の活用もありますが、1.1%と低い水準でした。



4-3 建物の状況について

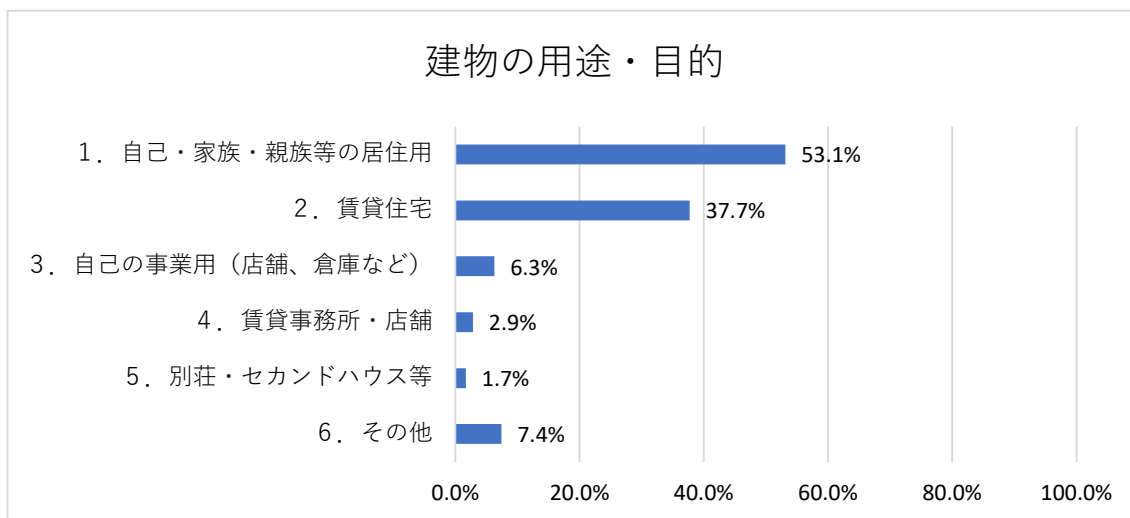
問4 建物を使用していたときの用途・目的を教えてください。(複数回答)

	回答数	率
1. 自己・家族・親族等の居住用	93	53.1%
2. 賃貸住宅	66	37.7%
3. 自己の事業用（店舗、倉庫など）	11	6.3%
4. 賃貸事務所・店舗	5	2.9%
5. 別荘・セカンドハウス等	3	1.7%
6. その他	13	7.4%
計	191	

無回答 22
回答者数 175

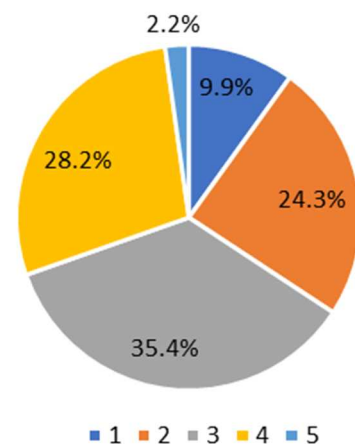
建物の使用状況を尋ねたところ、53.1%の方が「1. 自己・家族・親族等の居住用」との回答でした。

「6. その他」の使用状況として、「物置」、「荷物置場」、「父の事業用」等の回答がありました。



問5 建物が空き家または未使用になったのはいつ頃からですか。（1 つ選択）

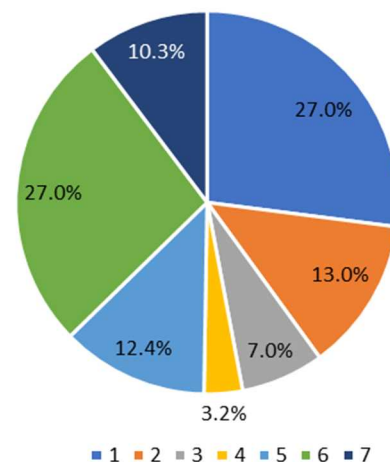
	回答数	率
1. 1 年未満	18	9.9%
2. 1 年～3 年未満	44	24.3%
3. 3 年～1 0 年未満	64	35.4%
4. 1 0 年以上前から	51	28.2%
5. わからない	4	2.2%
計	181	100.0%
無回答	16	197



空き家または未使用の状況になって「3 年～10 年未満」が 35.4%と最も多く、次いで「10 年以上前から」が 28.2%、「1 年～3 年未満」が 24.3%となりました。

問6 建物が空き家又は未使用になったきっかけを教えてください。(1つ選択)

	回答数	率
1. 所有者の死亡等により取得または相続したが使用していない	50	27.0%
2. 住人が入院、施設入所等により空き家となった	24	13.0%
3. 住人が別の場所に住む親や子の元に移住した	13	7.0%
4. 住人が転勤となった	6	3.2%
5. 住人が別の場所に住宅等を建築・購入して住み替えた	23	12.4%
6. 賃借人が退去した	50	27.0%
7. その他	19	10.3%
計	185	100.0%
無回答	12	197

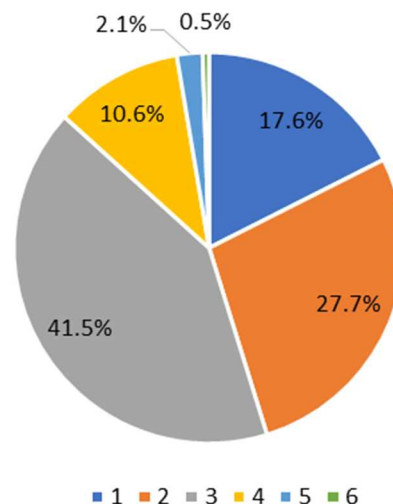


「1. 所有者の死亡等により取得または相続したが使用していない」の回答が27.0%となりました。また、今回の調査では戸建の貸家も多く見受けられたことから、「6. 賃借人が退去した」という回答も同じく27.0%と多い結果となりました。

4-4 建物の管理状況について

問7 建物の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

	回答数	率
1. ほぼ毎週	33	17.6%
2. ほぼ毎月	52	27.7%
3. 年に数回	78	41.5%
4. ほとんどしない	20	10.6%
5. わからない	4	2.1%
6. 一度もしたことがない	1	0.5%
計	188	100.0%
無回答	9	197



維持管理の頻度を尋ねたところ、「3. 年に数回」が41.5%と最も多くなっています。また、「4. ほとんどしない」、「6. 一度もしたことがない」の回答が合わせて11.1%となりました。

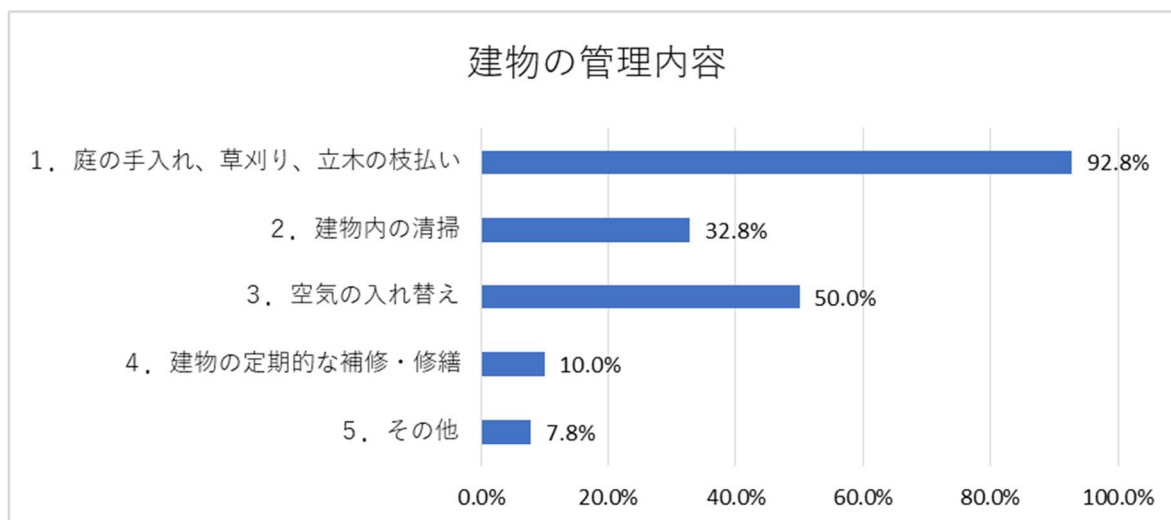
一方で、「1. ほぼ毎週」「2. ほぼ毎月」の回答が合わせて45.3%と、月に1回以上は管理を行っている結果となりました。

問8 建物の維持管理として行っていることを教えてください。（複数回答）

（問7で 1～5 を選んだ方）187件

	回答数	率
1. 庭の手入れ、草刈り、立木の枝払い	167	92.8%
2. 建物内の清掃	59	32.8%
3. 空気の入替え	90	50.0%
4. 建物の定期的な補修・修繕	18	10.0%
5. その他	14	7.8%
計	348	

無回答 7
回答者数 180

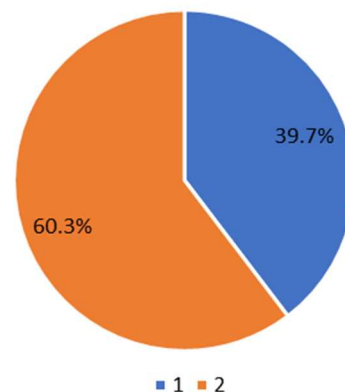


維持管理の状況について尋ねたところ、「1. 庭の手入れ、草刈り、立木の枝払い」（167件）が最も多く、次いで「3. 空気の入替え」（90件）、「2. 建物内の清掃」（59件）となりました。

「4. 建物の定期的な補修・修繕」を行っている方は、18件と全体の1割程度となりました。

問9 建物の管理について、困っていることがありますか。

	回答数	率
1. 困っている	69	39.7%
2. 特に困っていない	105	60.3%
計	174	
無回答	23	197



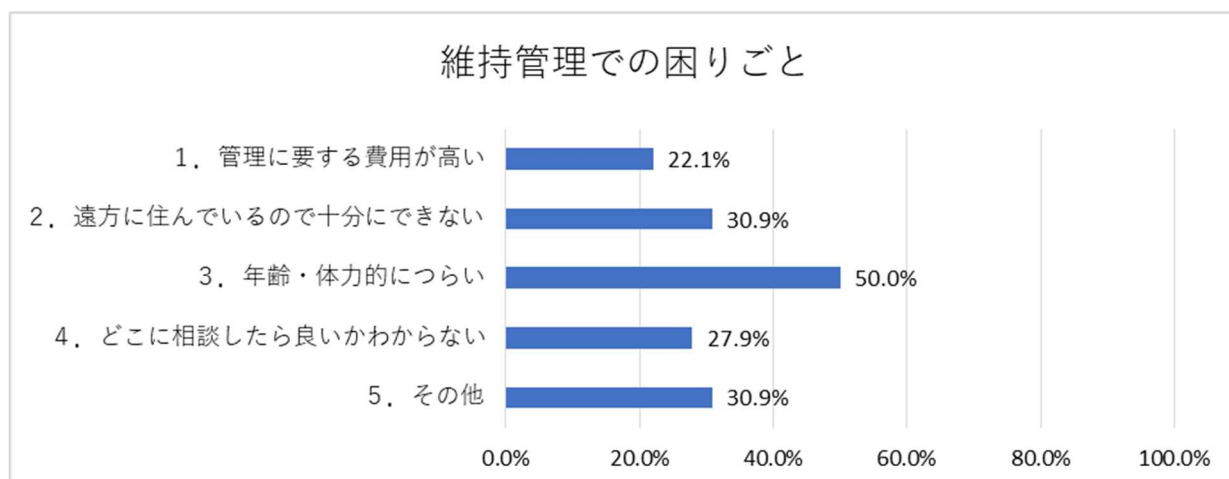
建物の維持管理で、60%程度の方が「2. 特に困っていない」との回答でした。

「2. 特に困っていない」と回答したが、問10で回答のあったものは、「1. 困っている」と集計しています。(1件)

問10 どのようなことでお困りですか。(複数回答)

(問9で 1 を選んだ方) 69件

	回答数	率
1. 管理に要する費用が高い	15	22.1%
2. 遠方に住んでいるので十分にできない	21	30.9%
3. 年齢・体力的につらい	34	50.0%
4. どこに相談したら良いかわからない	19	27.9%
5. その他	21	30.9%
計	110	
無回答	1	
回答者数	68	



維持管理で困っていることを尋ねたところ、「3. 年齢・体力的につらい」（34件）の回答が最も多く、次に「2. 遠方に住んでいるので十分にできない」（26件）が続きました。「1. 管理に要する費用が高い」（15件）という金銭的問題よりもまずは、体力的、物理的に困っているという結果になりました。

「5. その他」でも、「入退院を繰り返しており、自宅にいられない」、「管理する時間がない」、「お金がない」とやはり物理的、金銭的な困りごとが見受けられました。

4-5 今後の利活用について

問 11 建物の今後について、どのようにお考えか教えてください。

（3つ以内で複数回答）

	回答数				率
	第1位	第2位	第3位	計	
1. 解体、または売却することが決まっている	19	0	0	19	9.6%
2. 解体したい	31	23	11	65	33.0%
3. 自分または家族等が住む（改築を含む）	6	5	0	11	5.6%
4. 賃貸したい、または賃貸してもよい	21	11	5	37	18.8%
5. 売却したい、または売却してもよい	46	23	8	77	39.1%
6. 子や孫などに活用を任せたい	16	16	7	39	19.8%
7. 現状のまま使用・維持したい	21	12	2	35	17.8%
8. 町や地域のために使ってもらいたい	2	3	7	12	6.1%
9. その他	15	1	3	19	9.6%
計	177	94	43	314	

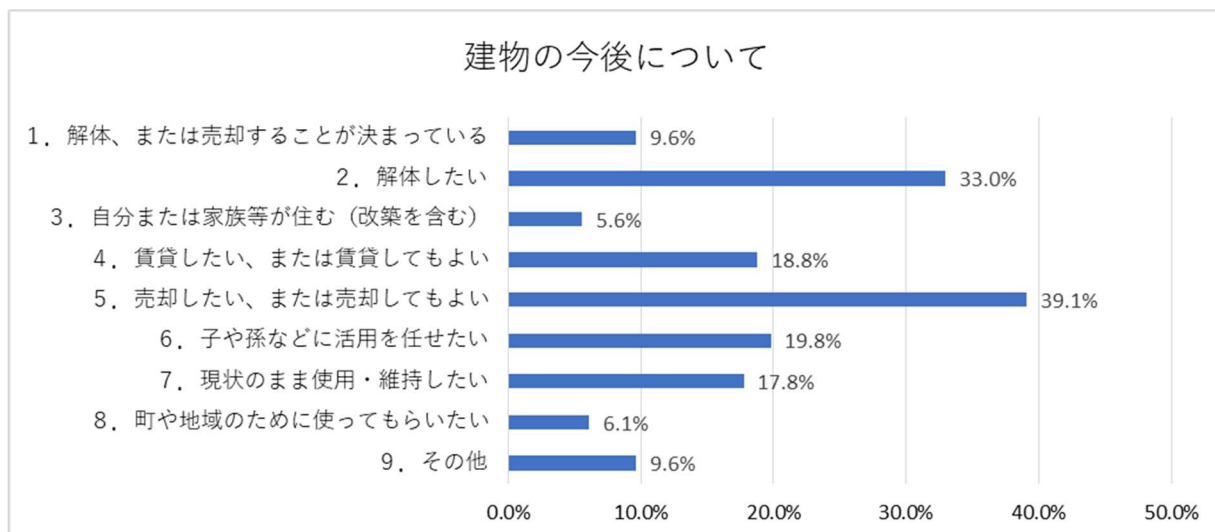
無回答

20

197

3~9

230 件



グラフは、合計数での回答割合を表しています。

39.1%の方が「5. 売却したい、または売却してもよい」、次いで、33.0%の方が「2. 解体したい」との回答でした。

この設問を、老朽度ランク別に集計した表を以下に示します。

	Aランク			Bランク			Cランク			Dランク			計			
	1位	2位	3位	1位	2位	3位	1位	2位	3位	1位	2位	3位	1位	2位	3位	計
① 解体、または売却することが決まっている	1			12			6			0			19	0	0	19
② 解体したい	5	4	3	19	14	4	7	5	4	0			31	23	11	65
③ 自分または家族等が住む	4	3		1	2		1			0			6	5	0	11
④ 賃貸したい、または賃貸してもよい	6	2	1	12	7	4	3	2		0			21	11	5	37
⑤ 売却したい、または売却してもよい	14	7	1	28	12	7	4	4		0			46	23	8	77
⑥ 子や孫などに活用を任せたい	2	3	2	6	8	5	8	5		0			16	16	7	39
⑦ 現状のまま使用・維持したい	5	2	2	13	9		3	1		0			21	12	2	35
⑧ 町や地域のために使ってもらいたい	1		2	1	2	4		1	1	0			2	3	7	12
⑨ その他	2			8		2	5	1	1	0			15	1	3	19
無回答	4			10			6			0			20	0	0	20
計	44	21	11	110	54	26	43	19	6	0			197	94	43	334

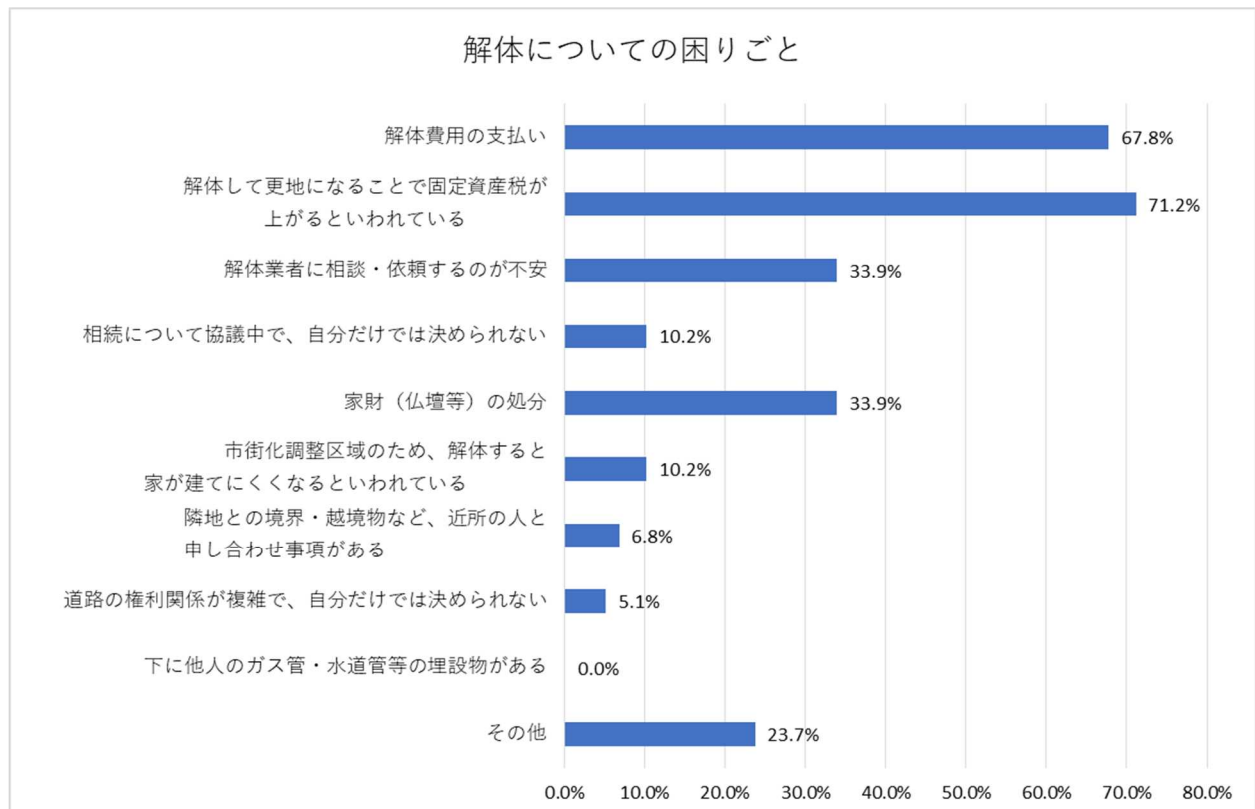
問 12 建物の解体について、困っていることがあれば教えてください。（複数回答）

（問11で 2 を選んだ方）65件

	回答数	率
1. 解体費用の支払い	40	67.8%
2. 解体して更地になることで固定資産税が上がるといわれている	42	71.2%
3. 解体業者に相談・依頼するのが不安	20	33.9%
4. 相続について協議中で、自分だけでは決められない	6	10.2%
5. 家財（仏壇等）の処分	20	33.9%
6. 市街化調整区域のため、解体すると家が建てにくくなるといわれている	6	10.2%
7. 隣地との境界・越境物など、近所の人と申し合わせ事項がある	4	6.8%
8. 道路の権利関係が複雑で、自分だけでは決められない	3	5.1%
9. 下に他人のガス管・水道管等の埋設物がある	0	0.0%
10. その他	14	23.7%
計	155	

無回答 6
回答者数 59

「2. 解体して更地になることで固定資産税が上がるといわれている」（42 件）が最も多く、次いで「1. 解体費用の支払い」（40 件）「3. 解体業者に相談・依頼するのが不安」と「5. 家財（仏壇等）の処分」が同数（20 件）となりました。



問 13 建物の今後について、困っていることがあれば教えてください。

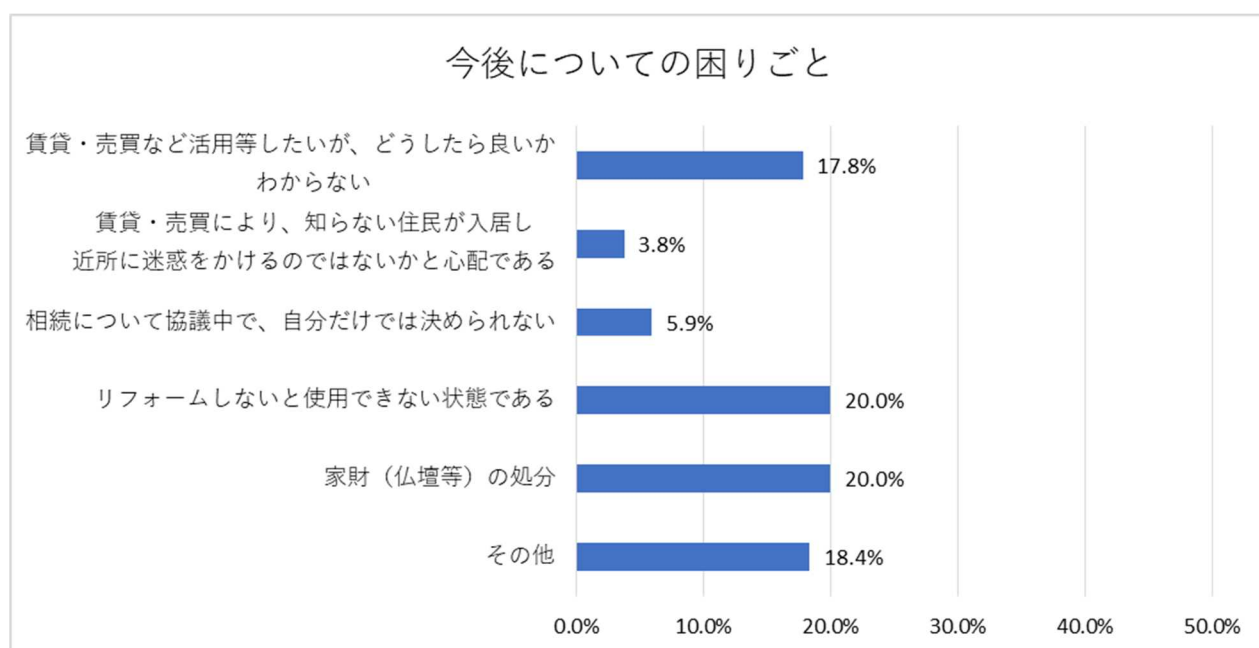
(複数回答)

(問11で 3～9 を選んだ方) 230件

	回答数	率
1. 賃貸・売買など活用等したいが、どうしたら良いかわからない	33	17.8%
2. 賃貸・売買により、知らない住民が入居し近所に迷惑をかけるのではないかと心配である	7	3.8%
3. 相続について協議中で、自分だけでは決められない	11	5.9%
4. リフォームしないと使用できない状態である	37	20.0%
5. 家財（仏壇等）の処分	37	20.0%
6. その他	34	18.4%
計	159	

無回答 45
回答者数 185

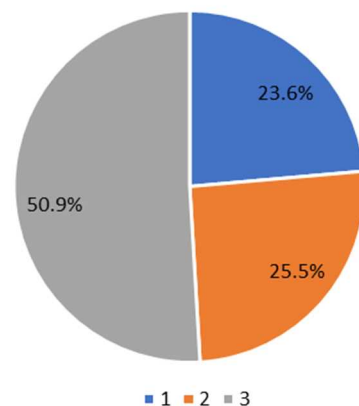
「4. リフォームしないと使用できない状態である」、「5. 家財（仏壇等）の処分」（37 件）が同数で最も多く、次いで「1. 賃貸・売買など活用等したいが、どうしたら良いかわからない」（33 件）となりました。



問 14 今後、町や不動産業者が「空き家相談会」を開催した場合、参加してみたいですか。（1 つ選択）

（問11で 1 を選んだ方19件を除く）178件

	回答数	率
1. 参加してみたい	38	23.6%
2. 参加しない	41	25.5%
3. 今はわからない	82	50.9%
計	161	100.0%
無回答	17	178



「空き家相談会」への参加について尋ねたところ、「3. 今はわからない」（82件）が50.9%と最も多い回答でした。

この設問を老朽度ランク別に集計した表を以下に示します。

	A	B	C	D	計
①参加してみたい	7	23	8	0	38
②参加しない	10	24	7	0	41
③今はわからない	22	40	20	0	82
無回答	4	11	2	0	17
解体・売却予定	1	12	6	0	19
計	44	110	43	0	197

4-6 自由意見

建物の利用や管理についての疑問や要望等を自由意見として記入していただきました。内容は、相談相手や助言を求める内容、相続手続きの難航等に関する事、行政への要望、現状の悩み事等様々でした。

5 今後の課題

今回の調査結果から課題と思われる項目を以下のとおり整理しました。

5-1 所有者意識の把握

空家等は、法において所有者自らが適切に管理することが原則となっています。

良好に管理されている建物であって今は管理する人がいても、代替わりしたらどうなるかわかりません。問 11 の今後の活用でも 19.8%の方が、「子や孫などに活用を任せる」と回答されています。

今回の調査において、アンケートの回答の無かった、200 件程については、所有者の考えが不明です。まずは、これらの所有者の意識を把握、確認できるような施策、体制を構築することが望ましいと言えます。

5-2 構築したデータベースの有効活用

意向調査の回答を精査すると、問7の維持管理で「ほとんどしない」という回答や、問9の建物の管理についての困りごとが「困っている」という回答の建物は、空家の判定が「高い」や、老朽度の判定で「C」となっているものが多い傾向が見られ、管理不全になることが懸念されます。今回構築した調査結果データベースの内容を精査し、有効に活用し経過観察を続けることが、今後の空家対策事業の効率化を図っていくことにつながると考えます。

5-3 今後の課題

(1) 空家の発生予防

今回の調査で把握した空家については、継続的に注視していく必要があります。関係部署と連携し情報共有等を行い、新たな空家、危険な空家の発生を防いでいくことが必要になります。

(2) 問題のある空家の除却の促進

今回の現地調査結果では、老朽度判定「C」、「D」となった空家は合わせて 22.1%となりました。危険度の高くなった問題のある空家の除却は、原則として所有者による撤去を前提としますが、金銭的な問題や相続の問題、立地等の要因により

除却できないという状況がみられます。これらの問題を解決するために必要な措置を検討することが必要になります。

（３）相談体制の構築

意向調査の自由意見では、所有者の抱えている問題解決のための相談・支援の機会を欲している意見が多く見受けられました。所有者の抱える問題は、費用や資金等の財政的な問題や、相続、建築基準等の税制上・法律上の問題等多岐にわたっています。空家の適正管理を促進するために、外部機関との連携を含めた、相談体制の構築が必要となります。