

第2章 空家等の現状

2.1 統計データからみた蟹江町の空家の状況

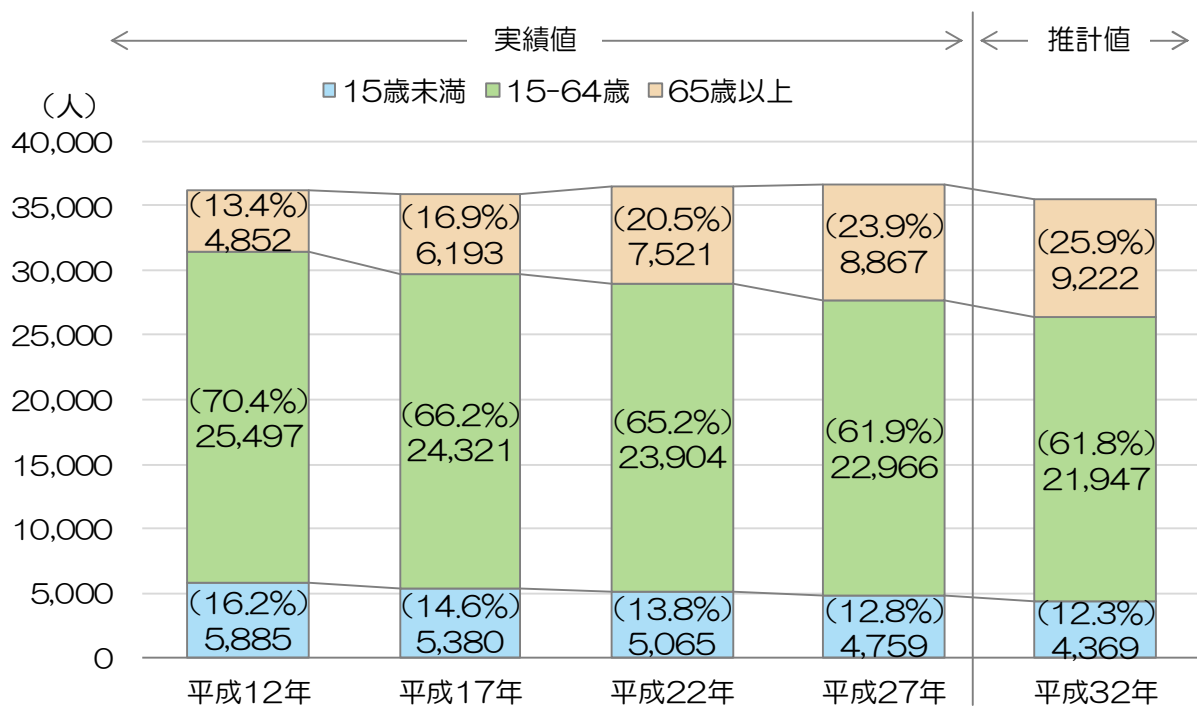
(1) 人口・世帯の状況

図2-1より、本町の人口は、平成12年から、あまり大きく変化していません。将来の人口推計においても、今後、増加傾向は見込まれないと予測されます。

また、総人口に占める65歳以上の人口の比率は年々増加しています。

さらに、図2-2より、高齢者単身世帯の占める割合も増加していることから、高齢化が進むにつれ高齢者の単身世帯が増加傾向にあります。

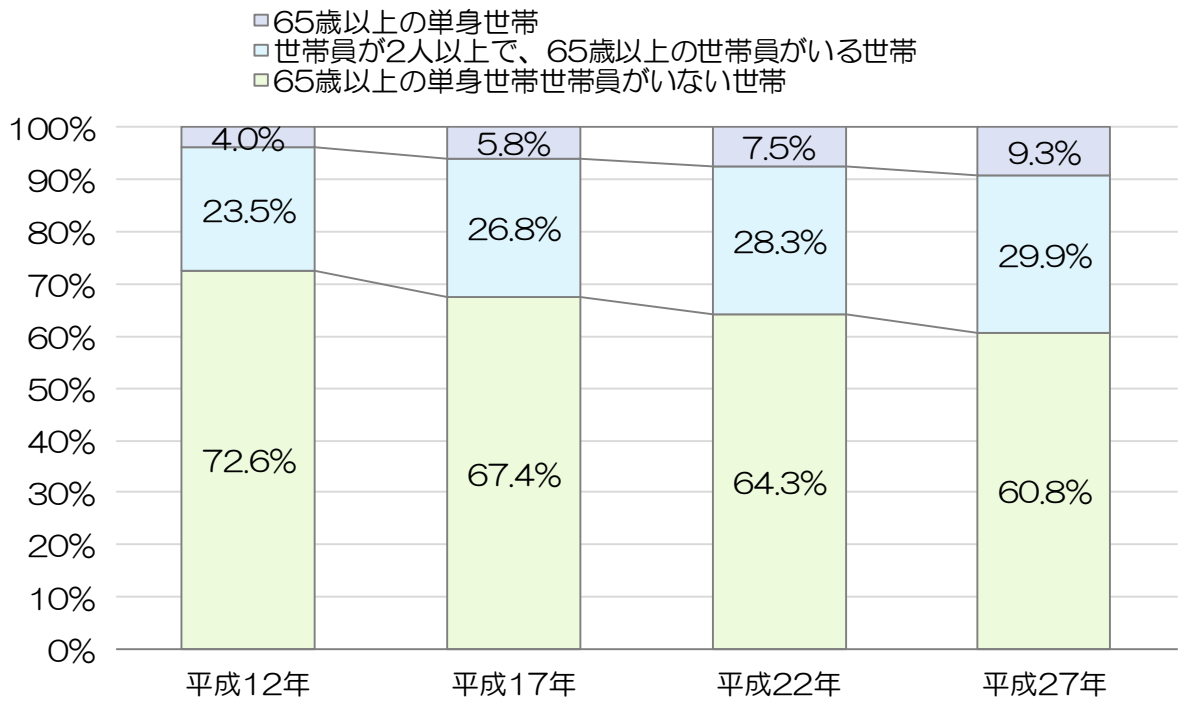
以上のことより、高齢化率が上昇傾向にある本町においても、今後、新たな空家等が多く発生する可能性があります。



※年齢不詳は除く

(H12~H27: 国勢調査実績値、H32: 国立社会保障・人口問題研究所推計値)

【図2-1】年齢3区分の人口の推移・推計



(H12~H27 : 国勢調査実績値)

【図 2-2】世帯構成の推移

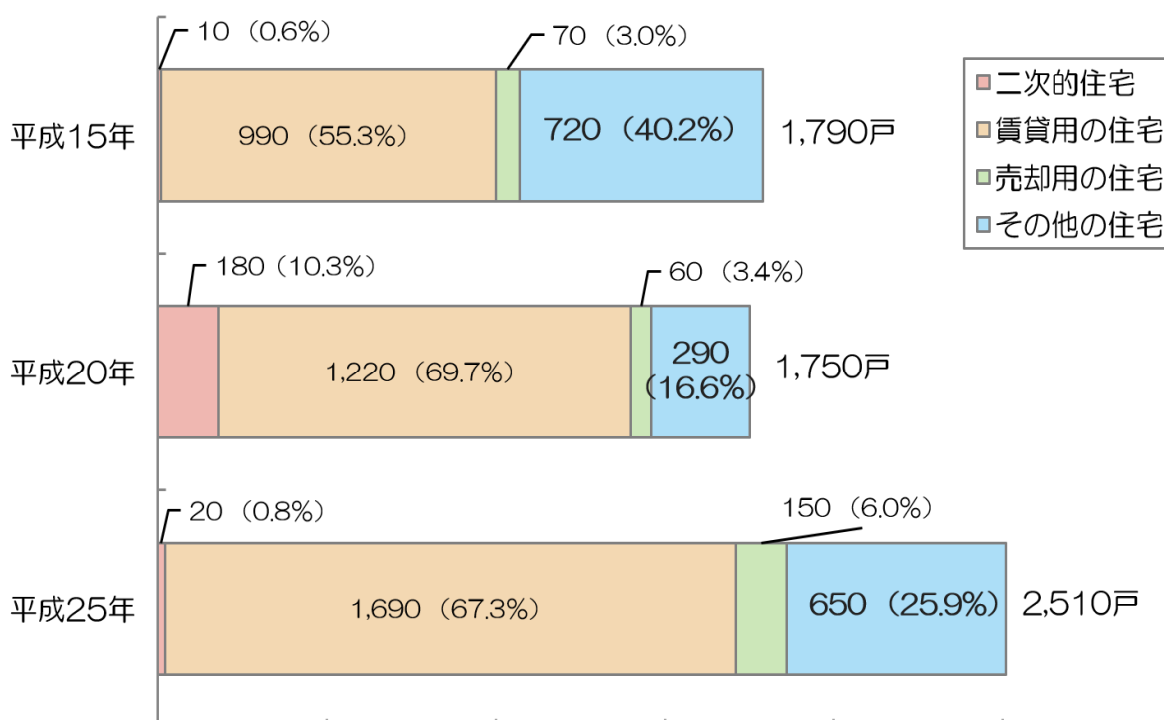
(2) 蟹江町における利用用途別の空家の内訳

住宅・土地統計調査において、空家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は、定期的な使用や中古・賃貸市場での流通により利活用が行われますが、一方「その他の住宅」は、利用されないまま放置されることが多く、一般に維持・管理の面において問題を生じやすいものと考えられます。そのため、ここでは「その他の住宅」に着目します。

本町の「その他の住宅」は、平成20年には減少したものの、平成25年は増加して空家全体の25.9%（650戸）となっています。【図2-3】

種類	内容
二次的住宅	【別荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用された住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	【その他】普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りする等、時々寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）



【図2-3】 蟹江町における利用用途別の空家の戸数 (H15~H25:住宅・土地統計調査)

2.2 空家等の実態調査

(1) 調査の目的

空家法第9条では、「市町村長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる」とされており、また、同法第10条により、空家等の所有者等を把握するために固定資産税の課税情報やその他保有する情報を内部利用することが可能となりました。

空家等対策を実施するに当たっては、まず、町内の空家等の実態を把握することが重要となるため、これらの法に基づき、平成28年度に「蟹江町空家等実態調査」を実施しました。

(2) 調査概要

ステップ1 現地調査対象の抽出

1) 空家候補の抽出

空家の調査は、戸建て、集合住宅などにかかわらず、敷地（画地）を単位として実施しました。

- ① 敷地は、画地データを基本としました。
- ② 家屋管理図の家屋が有り、画地が無い場合は、建物としました。

2) マッチング処理

収集した各種の既往資料に基づき、家屋課税台帳等とのマッチング処理により、空家である可能性のある建物を抽出します。

- ① 家屋課税台帳の課税義務者の住所と家屋の住所が一致しない建物を抽出
- ② ①で抽出された候補と住基データが一致しない建物を抽出
- ③ 家屋課税台帳と水道使用データのマッチング処理による抽出
「水道使用3m³以下（2か月）・休止及び廃止」
- ④ ②及び③により空家候補となった敷地（画地）が現地調査の対象

ステップ2 現地調査

空家候補として抽出された建物について、現地での目視による実態調査を行いました。

現地調査の方法は、次の通りです。

1) 空家候補から、空家・空家ではない・判断できないを調査

判断は、次の通りです。

- ① 電気メーターが動いていない、取り外されている場合は、空家
- ② 電気メーターが動いている、洗濯物が干してある場合は空家ではない
- ③ 電気メーターが確認できない、洗濯物が確認できない場合は、判断できない

2) 建物の用途、構造、階数及び前面道路の確認

3) 建物の適切な管理が行われているかどうかの確認

空家法第9条第1項に基づく調査とし、特定空家等として指定するか否かの判断基準に資するため以下の項目について外観調査を行いました。

- ① 建築物全体又は一部の崩壊・落階
- ② 建築物の傾斜（1/20）の確認
- ③ 屋根・外壁の脱落、飛散等
- ④ 現地の状況の写真撮影

(3) 現地調査の結果

現地調査結果	件数
調査対象数	1,097 件
空家と判断	212 件
判断できない	358 件
空家ではない	527 件

2.3 所有者等へのアンケート調査

(1) アンケート調査の目的

空家の発生要因や所有者等が抱える問題、今後の利用意向等を把握することを目的として、現地調査により把握した空家と判断した 212 件と、空家かどうか判断できない 358 件の計 570 件の所有者等に対しアンケート調査を実施しました。

(2) 調査結果

アンケートの回収は、570 件中 334 件で、回収率は 58.6%でした。

調査結果は、以下のとおりです。

アンケートの集計結果		件数	割合
送付数	① 住んでいる、または使っている（貸家・売却・不明含む）	219	38.4%
570	② 居宅ではない、または使っていない	115	20.2%
	③ 未返信	236	41.4%

1) アンケート調査結果の回答割合

問1 現在、対象建物はどのような状態ですか。		件数	割合
回答数	① 住んでいる、または使っている	179	53.6%
334	② 貸家にしている	28	8.4%
	③ 売却、譲渡済みである	11	3.3%
	④ 不明、または心当たりがない	1	0.3%
	⑤ 居宅ではない、または使っていない	115	34.4%
	未回答	0	0.0%

■ 回答数334件のうち空家「⑤ 居宅ではない、または使っていない」が115件となっており、約3割を占めている。

※問1で、①～④（居住・使用している）の回答をした場合、問1で終了

問2 対象建物は、どのような用途でしたか。		件数	割合
回答数	① 住宅	88	76.5%
115	② 店舗や事務所等との併用住宅	6	5.2%
	③ 店舗	0	0.0%
	④ 事務所	0	0.0%
	⑤ 工場	2	1.7%
	⑥ 貸家	9	7.8%
	⑦ 倉庫や物置等	6	5.2%
	⑧ その他 ()	4	3.5%
	未回答	0	0.0%

■空家のうち、約8割が「①住宅」と回答している。

問3 対象建物に住まなくなった（使わなくなった）理由は何ですか。 （複数回答）		件数	割合
回答数	① 住んでいた人（使っていた人）が死亡したため	28	24.1%
116	② 住んでいた人（使っていた人）が施設入所・入院したため	21	18.1%
	③ 転勤等の理由により転居したため	13	11.2%
	④ 相続等で取得したが住む人（使う人）がいないため	6	5.2%
	⑤ 相続人が決まらないため	2	1.7%
	⑥ 賃借人が退去したため	13	11.2%
	⑦ その他 ()	27	23.3%
	未回答	6	5.2%

■空家発生事由の上位は「① 居住者死亡」及び「② 施設入所・入院」となっている。

また、比較的回答が多い「⑦ その他」については、「耐震問題」や「子どもの家への引っ越し」といった回答があった。

問4 現在、対象建物の主な管理人はどなたですか。		件数	割合
回答数	① 所有者、またはその家族・親族	111	96.5%
115	② 対象建物の近隣住民、自治会等	0	0.0%
	③ 知人	0	0.0%
	④ 専門の管理業者に委託	0	0.0%
	⑤ 誰も管理していない	2	1.7%
	⑥ その他 ()	2	1.7%
	未回答	0	0.0%

■空家のほとんどが「①所有者、またはその家族・親族」と回答している。

問5 対象建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。（複数回答）		件数	割合
回答数	① 建物内の掃除等	56	30.3%
185	② 庭や畑の手入れ、草刈り	79	42.7%
	③ 破損箇所の小規模な修繕	27	14.6%
	④ その他（ ）	2	1.1%
	⑤ 何もしていない	21	11.4%
	未回答	0	0.0%

- 空家の維持・管理として行われているのは、「② 庭や畑の手入れ、草刈り」、「① 建物内の掃除等」、「③ 破損箇所の小規模な修繕」が上位となっている。一方で、「⑤何もしていない」を選択した人が約1割となっている。

問6 問5で1～4のいずれかを選択した方にお伺いします。その頻度は年間どれくらいですか。		件数	割合
回答数	1～10	62	53.4%
116	11～20	13	11.2%
	21～30	4	3.4%
	31～40	1	0.9%
	41～50	2	1.7%
	51～100	3	2.6%
	101～	2	1.7%
	未回答	29	25.0%

- 維持・管理が行われている空家のうち約5割が「1～10」と回答している。

問7 対象建物の状態は、どの程度とお考えですか。		件数	割合
回答数	① いつでも住める（使える）状態である	30	26.1%
115	② 多少の修繕を行えば住める（使える）状態である	31	27.0%
	③ 老朽化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である	33	28.7%
	④ かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である	11	9.6%
	⑤ その他（ ）	2	1.7%
	未回答	8	7.0%

- 空家のうち、「① いつでも住める（使える）状態である」と「② 多少の修繕を行えば住める（使える）状態である」の回答を合わせると、約5割の所有者が多少の修繕を行えば利用可能であると考えている。

問8	対象建物について、困っていることや不安はありますか。 (複数回答)	件数	割合
回答数	① 特に困っていない	32	18.8%
170	② 解体したいが、解体費用の支出が困難である	33	19.4%
	③ 解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる	34	20.0%
	④ 維持・管理する手間がかかる	26	15.3%
	⑤ 維持・管理を頼める相手が見つからない	4	2.4%
	⑥ 貸し出したいが、借り手が見つからない	9	5.3%
	⑦ 自分だけでは判断できない(相続問題等)	13	7.6%
	⑧ その他()	11	6.5%
	未回答	8	4.7%

- 空家に関する困りごと等の上位は「② 解体したいが、解体費用の支出が困難である」、「③ 解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる」となっている。

問9	対象建物の今後の予定について、どのようにお考えですか。 (複数回答)	件数	割合
回答数	① 売却したい、または売却しても良い	36	21.6%
167	② 賃貸したい、または賃貸しても良い	14	8.4%
	③ 自治会等、地域に有効利用してもらいたい	6	3.6%
	④ 今後も自分や家族・親族が管理する	25	15.0%
	⑤ 解体する、または解体したい	38	22.8%
	⑥ 未定である	34	20.4%
	⑦ その他()	12	7.2%
	未回答	2	1.2%

- 空家の今後の予定については「⑤ 解体する、または解体したい」が最も多く、次に「① 売却したい、または売却しても良い」となっている。

問10	所有者、管理者の連絡先(氏名、住所、電話番号、建物の所在地)を自治会等が求めた場合、情報提供に同意しても良いと思いますか。 (事例①に関連)	件数	割合
回答数	① 適切に管理するため、連絡先を知らせても良い	33	28.7%
115	② 適切な管理は必要であり、条件によっては知らせても良い	53	46.1%
	③ 個人情報であるため、連絡先は知らせたくない	23	20.0%
	未回答	6	5.2%

- 空家のうち、約7割が適切な管理のため条件付も含め連絡先を知らせても良いと回答している。

問11 条例による管理の義務化（不適切な管理に対する指導、勧告、命令、解体代執行等）について、どのようにお考えですか。（事例②に関連）		件数	割合
回答数	① 適切な管理は必要であり、罰則規定も受け入れることができる	6	5.2%
115	② 指導等であれば受け入れて、適切に管理する努力はできる	62	53.9%
	③ 内容によるが、特に管理を義務化する必要はないと思う	26	22.6%
	④ 管理が難しいため、義務化されても従うことはできないと思う	12	10.4%
	未回答	9	7.8%

■管理の義務化については、5割以上が肯定的な回答を寄せている。一方で、約1割については、義務化されても適切な管理は困難と回答している。

問12 町や自治会等へのご協力について、どのようにお考えですか。（事例③に関連）		件数	割合
回答数	① 無償で貸し出しても良い	2	1.7%
115	② 低価格（維持管理費相当額）で貸し出しても良い	11	9.6%
	③ 市場価格なら貸し出しても良い	10	8.7%
	④ 無償で譲渡しても良い	2	1.7%
	⑤ 低価格（市場価格以下）で売却しても良い	5	4.3%
	⑥ 市場価格なら売却しても良い	31	27.0%
	⑦ 協力は難しい	44	38.3%
	未回答	10	8.7%

■空家のうち、約4割が「⑦ 協力は難しい」と回答している。

問13 問12で1～6のいずれかを選択した方にお伺いします。対象建物を貸し出す、または売却する際の条件について、どのようにお考えですか。		件数	割合
回答数	① 現状のままで良いなら	31	27.0%
115	② リフォーム等の費用を補助金等でまかなえるなら	6	5.2%
	③ リフォーム等の費用を賃借人や不動産業者等が負担するなら	13	11.3%
	④ リフォーム等の費用を自己負担しても投資額を回収できるなら	6	5.2%
	⑤ その他（ ）	6	5.2%
	未回答	53	46.1%

■空家のうち、約3割が「① 現状のままで良いなら」と回答している。

問14	対象建物の維持・管理や利用について、町への要望はありますか。（複数回答）	件数	割合
回答数	① 売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい （不動産業者の紹介等）	17	14.7%
116	② 利用方法や解体についてアドバイスや情報がほしい	16	13.8%
	③ リフォーム等に対する補助金がほしい	7	6.0%
	④ 解体に対する補助金がほしい	32	27.6%
	⑤ その他（ ）	25	21.6%
	未回答	19	16.4%

- 町への要望のうち最も多いのは「④ 解体に対する補助金がほしい」となっている。
比較的回答の多かった「⑤ その他」については、「町に管理を任せたい」や「市街化調整区域での扱いに困っている」といった回答があった。

2) 耐震基準改正前後の件数と割合

アンケート結果で「空家」と回答した115件について、1981年の耐震基準改正前後の建物件数と割合は以下のとおりです。なお、建築年不明の空家については、1981年以前としています。

建築年	件数	割合
1981年以前	88	76.5%
1982年以降	27	23.5%
計	115	100.0%

3) 所有者等の居住地

アンケート結果で「空家」と回答した115件の所有者等の居住地を蟹江町内、愛知県内、愛知県外の3区分した件数と割合は以下の通りです。

義務者従者	件数	割合
蟹江町内	59	51.3%
愛知県内	44	38.3%
愛知県外	12	10.4%
計	115	100.0%