平成２８年度　第３回

音更町空家等対策協議会

日　時　　平成２９年３月２４日(金)午後２時００分

場　所　　音更町役場　第１委員会室

会議次第

１　会長挨拶

２　案　　件

空き家実態調査について（アンケート調査結果）

３　その他

案件　空き家実態調査について（アンケート調査結果）

Ⅰ　空き家実態調査

○実態調査の方法

空き家については町内会からの情報、水道閉栓情報、ぜんりん調査情報により物件を机上で抽出し、これをもとに現地調査を実施したところ、既に解体されたもの、現在は使用しているものなどもあり、「空き家」と確認された物件は４６１件（専用住宅４２９件、その他３２件）であった。現地調査においては、建物の老朽化や破損の状態、車庫や塀などの付属物の状態などを外観から観察することにより、使用の可能性についての判定（不良度判定）を行った。

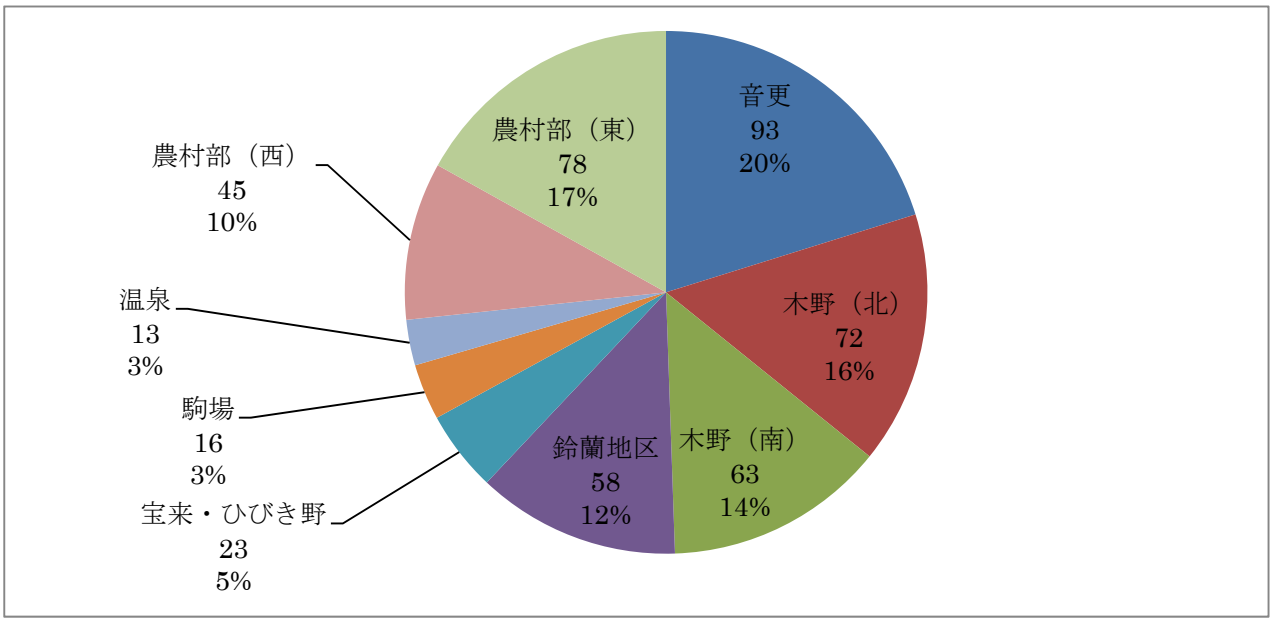
また、市街地は「音更地区」、北５線以北の「木野（北）地区」、北５線以南の「木野（南）地区」、「鈴蘭地区」、「宝来・ひびき野地区」、「駒場地区」、「温泉地区」に、農村部は音更川を境に「農村部（西）地区」、「農村部（東）地区」に区分して分布を集計した。

○調査結果

地区別	住宅戸数	空家件数		空家率	不良度判定							
			うち住宅		A		B		C		D	
	a	b	b‘	b‘／a	そのまま又は多少の修繕で使用可能		修繕することで使用可能（老朽化のため相当の修繕が必要）		倒壊等の可能性は低いが使用困難		倒壊、建材の飛散の可能性あり	
音更地区	2,778	93	82	3.0%	29	31.2%	44	47.3%	16	17.2%	4	4.3%
木野（北）地区	4,121	72	69	1.7%	21	29.2%	44	61.1%	4	5.6%	3	4.2%
木野（南）地区	1,472	63	61	4.1%	6	9.5%	43	68.3%	14	22.2%	0	0.0%
鈴蘭地区	2,539	58	55	2.2%	13	22.4%	38	65.5%	6	10.3%	1	1.7%
宝来・ひびき野地区	1,961	23	22	1.1%	11	47.8%	11	47.8%	1	4.3%	0	0.0%
駒場地区	441	16	15	3.4%	6	37.5%	9	56.3%	0	0.0%	1	6.3%
温泉地区	147	13	8	5.4%	0	0.0%	9	69.2%	3	23.1%	1	7.7%
市街地計	13,459	338	312	2.3%	86	25.4%	198	58.6%	44	13.0%	10	3.0%
農村部（西）	908	45	41	4.5%	8	17.8%	19	42.2%	10	22.2%	8	17.8%
農村部（東）	1,140	78	76	6.7%	6	7.7%	38	48.7%	26	33.3%	8	10.3%
農村部計	2,048	123	117	5.7%	14	11.4%	57	46.3%	36	29.3%	16	13.0%
町全体	15,507	461	429	2.8%	100	21.7%	255	55.3%	80	17.4%	26	5.6%

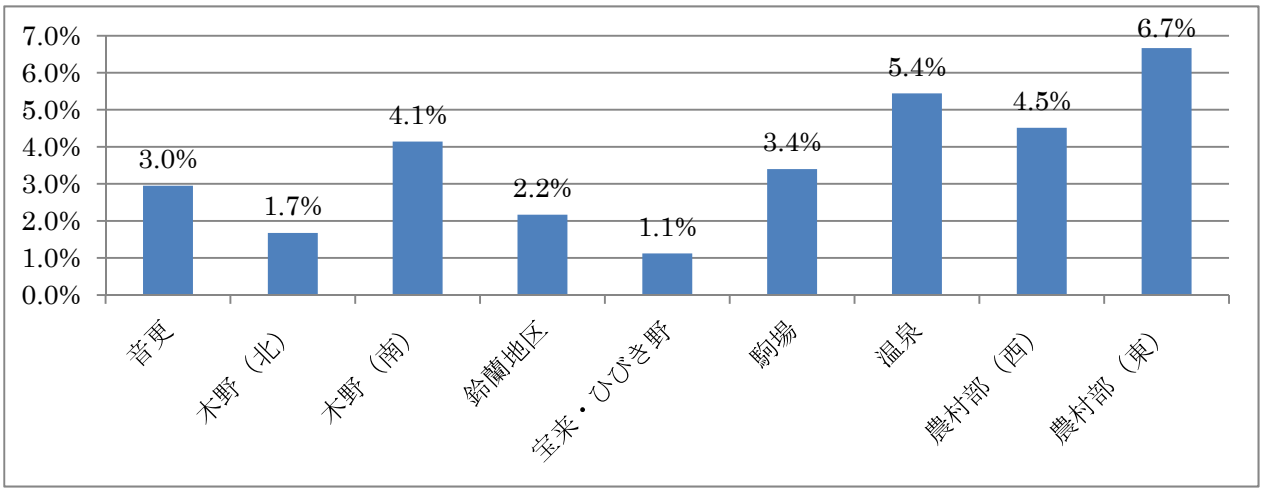
※　「住宅戸数」は固定資産税課税情報による。
※　空き家率は、「住宅戸数」に対する「空き住宅の戸数」の割合とした。

1　空き家の分布（地区別）



市街地では各地区に空き家が分布している。
農村部の空き家は全体の約 27%を占めている。

2　空き家率（地区別）



農村部は市街地よりも空家率が高い。市街地では温泉地区、木野（南）地区の空き家率が高い。
宝来・ひびき野地区の空き家率は低い。

3　空き家の不良度別の割合

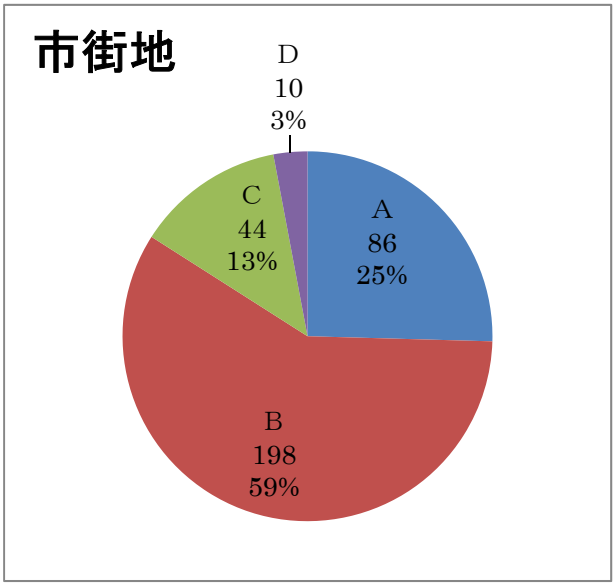
外観から観察することにより、空き家の使用の可能性について不良度を判定した。

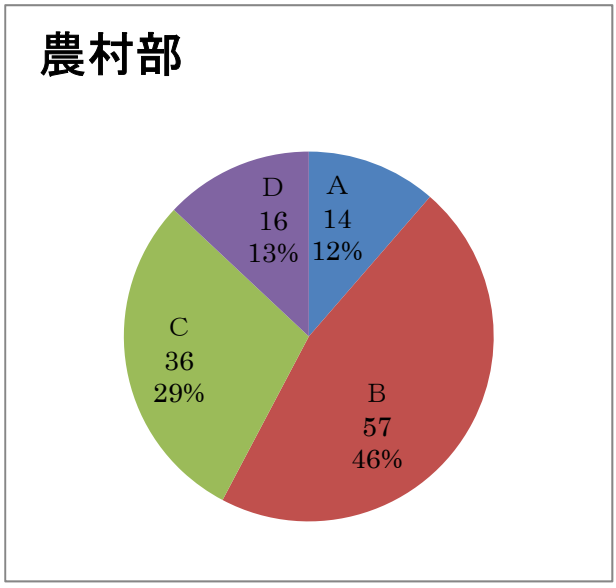
Ａ：そのまま又は多少の修繕により使用可能

Ｂ：修繕することで使用可能（老朽化のため相当の修繕が必要）

Ｃ：倒壊等の可能性は低いが使用は困難

Ｄ：倒壊、建材の飛散等の可能性がある





市街地の 25%、農村部の 12%はＡと判定された。

Ｃ又はＤと判定した物件は、市街地では 16%であるのに対し、農村部では 42%と高い割合になっている。

Ⅱ　空き家所有者に対するアンケート調査

○ アンケート調査の方法

空き家実態調査により「空き家」と確認した４６１件のうち、不動産会社が賃貸又は売買するために所有している物件、建築確認申請等により除却が確実な物件等を除いた４４１件に対し、管理状況や今後の利用予定等を調査するためアンケートを実施した。

アンケート送付	平成２８年９月　１日　　４４１件
	回答期限を平成２８年９月３０日としたが、期限後の回答もあったため、 １１月３０日までに回答のあったものにより集計した。
アンケート回収	２５７件
回収率	５８．３％

○ アンケート回収率、調査結果

所有者の住所別　アンケート回収率

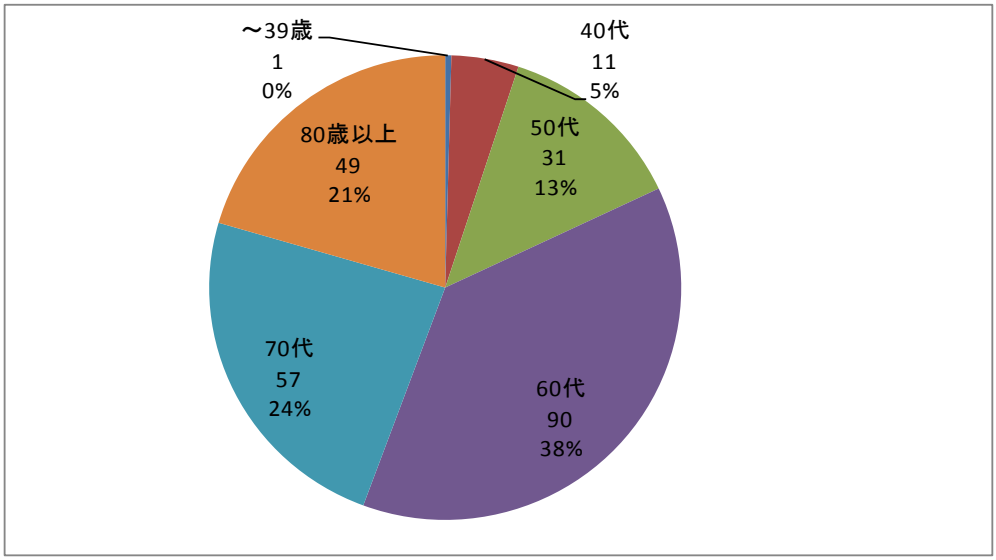
	アンケート送付	回収	回収率
町内	259件	154件	59.5%
管内	112件	54件	48.2%
道内	46件	34件	73.9%
道外	24件	15件	62.5%
計	441件	257件	58.3%

問1	所有者（共有の場合は代表者）の年齢と家族構成について、当てはまるものをお選びください。（年齢は　１つだけ、家族構成は　いくつでも）

所有者の年齢

年齢	～39歳	40～49	50～59	60～65	66～69	70～75	76～79	80歳～	会社所有	無回答	計
				32	58	24	33				
件数	1	11	31	90		57		49	10	8	257
割合	0%	5%	13%	38%		24%		21%			

※会社所有、無回答を除いた件数（239件）に対する割合

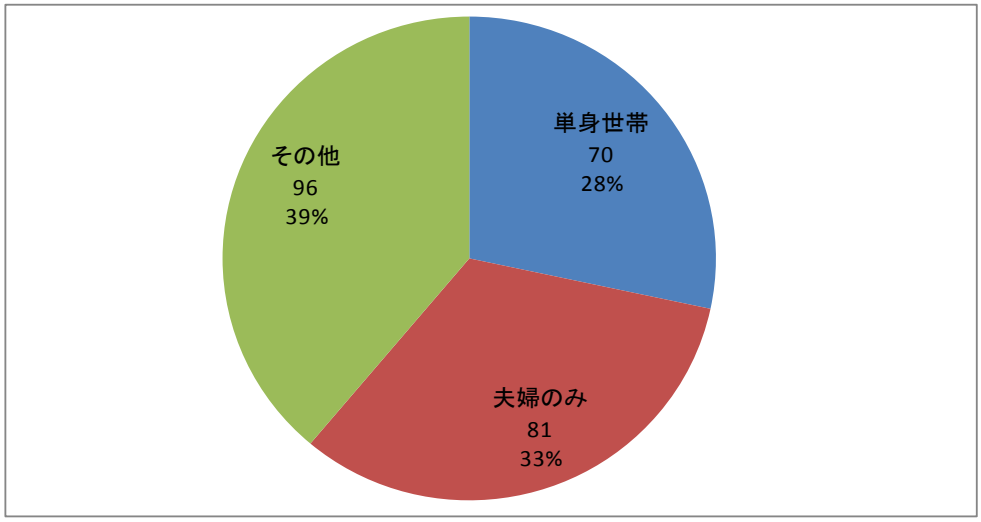


空き家所有者の年齢は、60 代が 38%、70 代が 24%、80 歳以上が 21%となっており、60 歳以上が８割を占める。（６５歳以上は約７割）

家族構成

家族構成	単身世帯	夫婦のみ	その他	会社所有	計
件数	70	81	96	10	257
割合	28%	33%	39%		

※会社所有を除いた件数（247件）に対する割合



単身世帯の空き家所有者の年齢

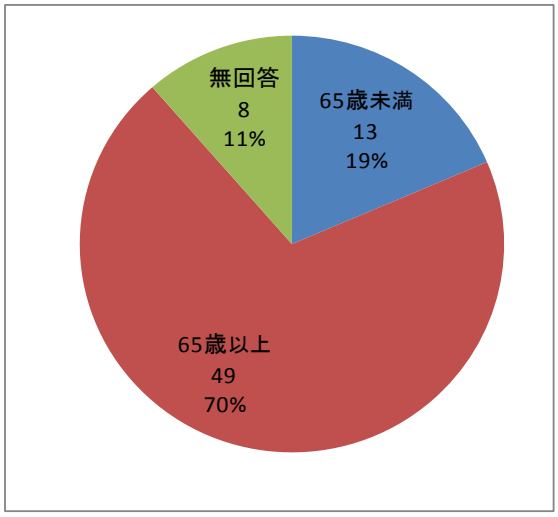
単身者年齢	65歳未満	65歳以上	無回答	計
件数	13	49	8	70
割合	19%	70%	11%	

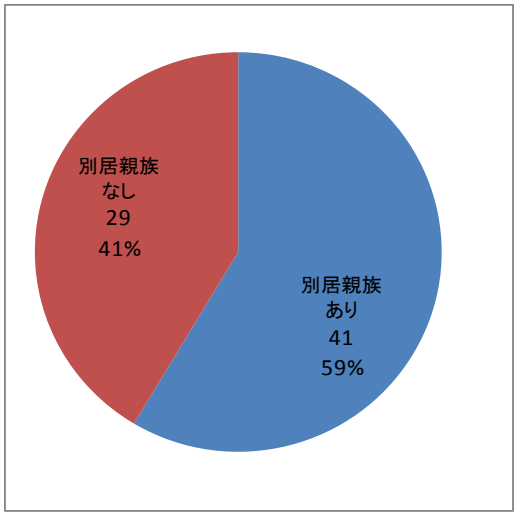
※単身世帯のうち65歳以上は　49件

単身世帯の空き家所有者の別居親族の有無

	別居親族の有無		計
	あり	なし	
件数	41	29	70
割合	59%	41%	

※単身世帯のうち別居世帯にも親族がいない世帯　29件





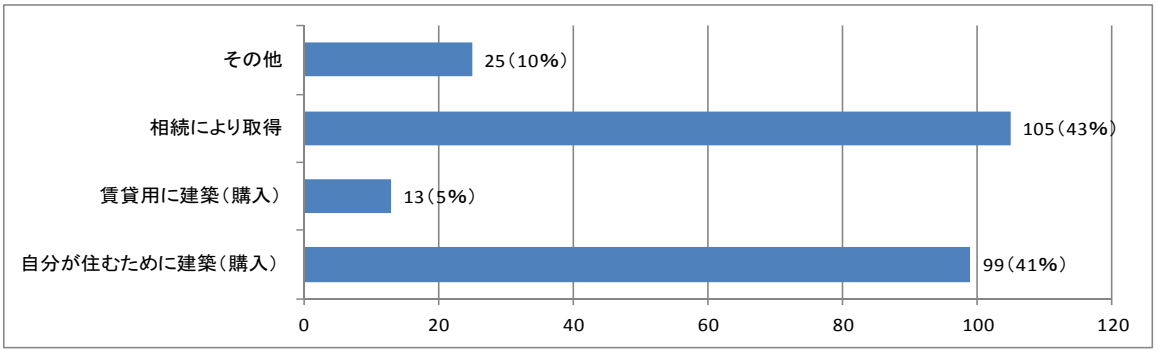
空き家所有者の 28%は単身世帯で、夫婦のみの世帯は 33%となっている。
単身世帯のうちの 70%（49 件）は 65 歳以上の高齢者単身世帯となっている。
単身世帯のうちの 41%（29 件）は別居世帯にも親族がいない世帯であった。

問2　この建物を取得した経緯及び建築時期について、当てはまるものをお選びください。（それぞれ　1 つだけ）

取得した経緯

区分	自分が住むために建築（購入）	賃貸用に建築（購入）	相続により取得	その他	無回答	計
件数	99	13	105	25	15	257
割合	41%	5%	43%	10%		

※　無回答を除いた件数（242件）に対する割合

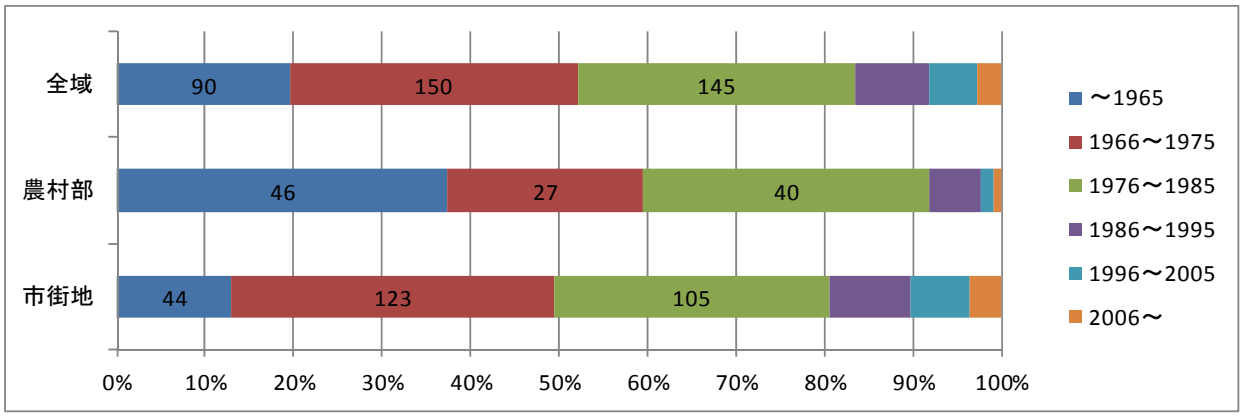


「自分が住むために建設」、「相続により取得」がほぼ同数である。

建築時期

建築年は、アンケートで未記入が多かったことから固定資産税台帳から集計した。

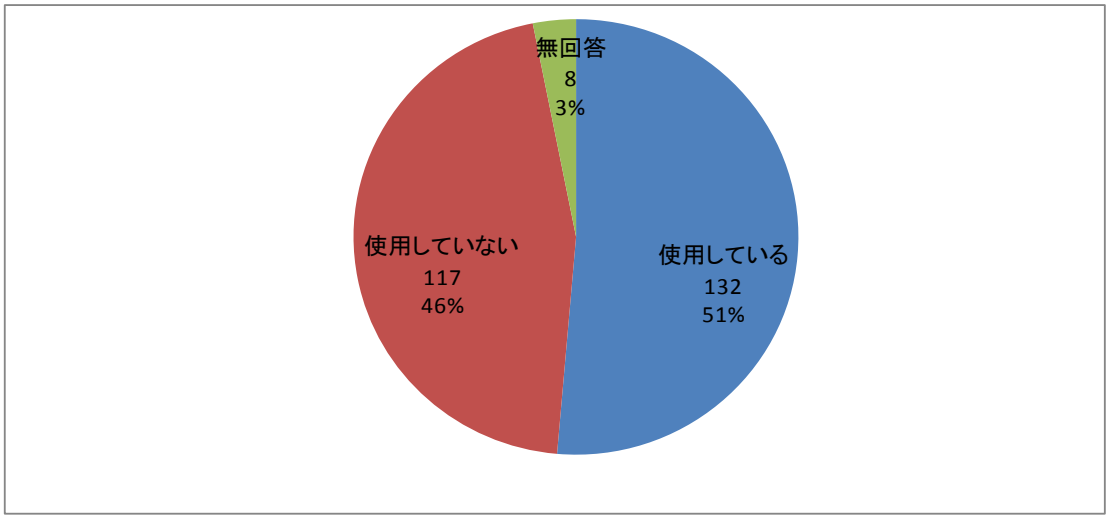
建築年	～1965	1966～1975	1976～1985	1986～1995	1996～2005	2006～	計
市街地	44	123	105	31	23	12	338
農村部	46	27	40	7	2	1	123
全域	90	150	145	38	25	13	461



農村部の方が古い物件の割合が高い。（1985 年以前の物件：市街地 80%、農村部 92%）

問3　この建物は、現在使用していますか。

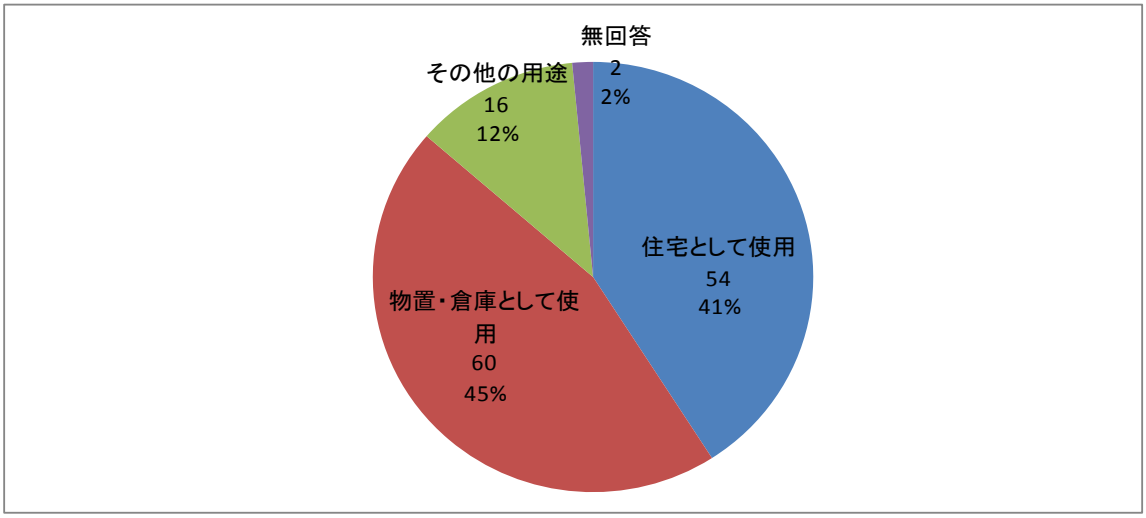
	使用している	使用していない	無回答	計
件数	132	117	8	257
割合	51%	46%	3%	



問3－1	問3で**「使用している」**とお答えの場合は、その用途、使用頻度についてお答えください。

用途

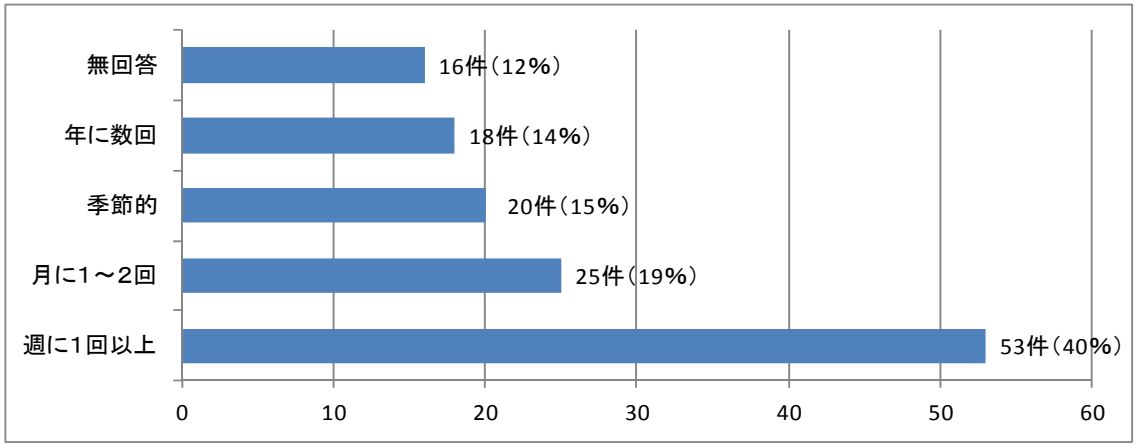
	住宅として使用	物置・倉庫として使用	その他の用途	無回答	計
件数	54	60	16	2	132
割合	41%	45%	12%	2%	



半数は「使用している」と回答。
「住宅として使用している」が 41%、「物置・倉庫として使用している」が 45%ある。
現地調査により「空き家」と判断した物件であり、水道、電気等の使用がないものの、古い住宅の家財等が置かれたままの状態の物件について「住宅として使用している」と回答しているものと思われる。

使用の頻度

	週に1回以上	月に1～2回	季節的	年に数回	無回答	計
件数	53	25	20	18	16	132
割合	40%	19%	15%	14%	12%	

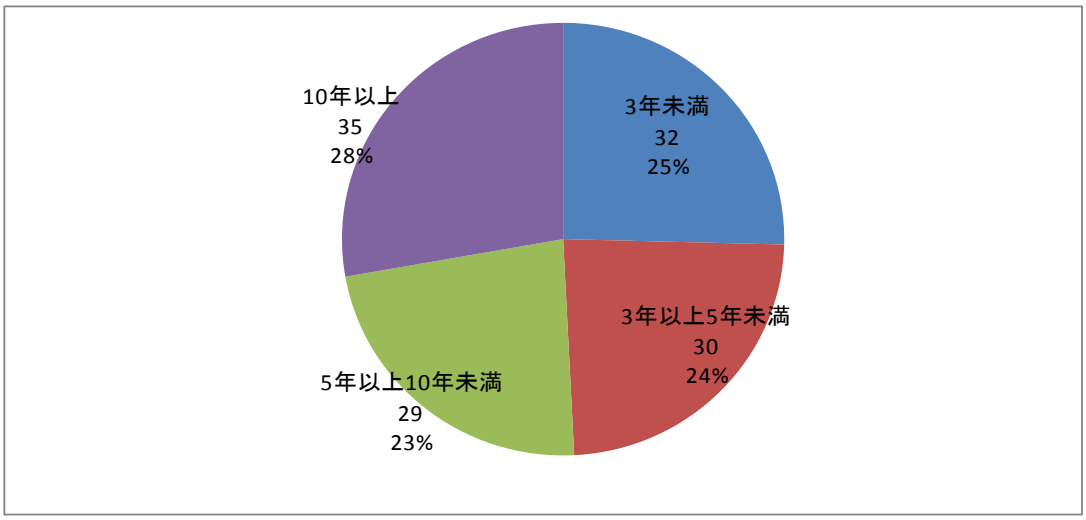


「使用している」と回答の 40%は「週に１回以上使用している」と回答。
「物置・倉庫として使用」の内の 29 件（48%）、「住宅として使用」の内の 18 件（33%）は「週に１回以上使用している」と回答しており、家財等がある物件の回答と思われる。

ここからは問２で「使用していない」を選択された方への設問です。

問4	この建物を使用しなくなったのはいつ頃ですか。

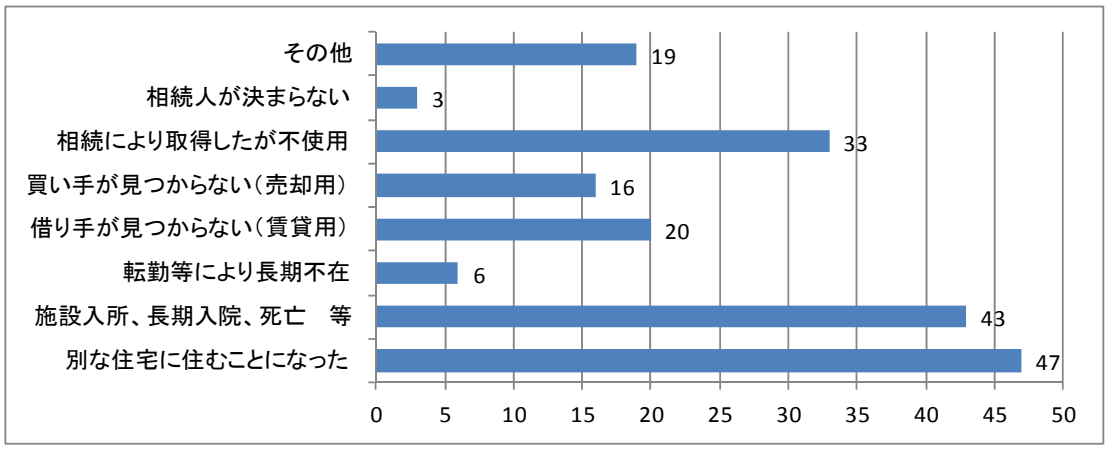
	3年未満	3年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上	回答数
件数	32	30	29	35	126
割合	25%	24%	23%	28%	



問３で「使用していない」と回答した以外の回答もあり、問４の全回答数により集計した。
「3 年未満」25%、「3 年以上 5 年未満」24%となっており、約半数は 5 年未満。
「10 年以上」空き家となっているものも 28%ある。

問5　この建物使用しなくなったきっかけ、使用していない理由について、当てはまるものすべてをお選びください。（いくつでも）

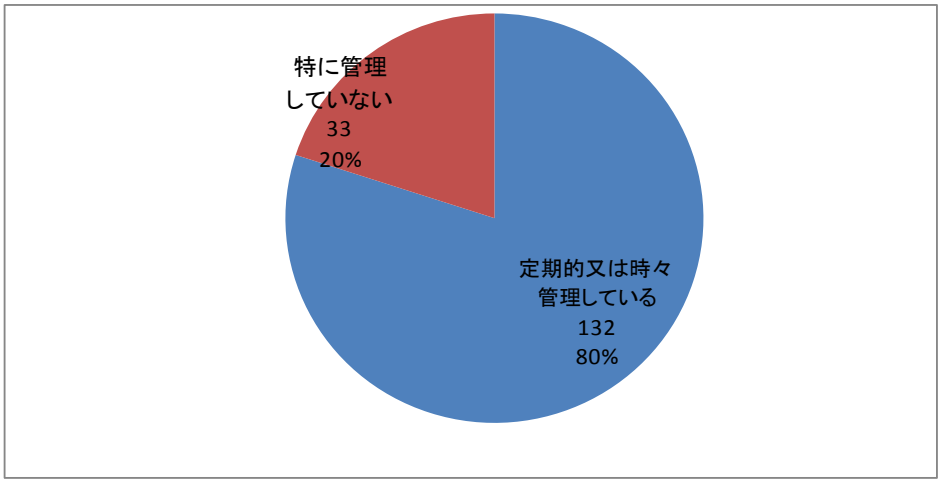
	別な住宅に住むことになった	施設入所、長期入院、死亡　等	転勤等により長期不在	借り手が見つからない（賃貸用）	買い手が見つからない（売却用）	相続により取得したが不使用	相続人が決まらない	その他	回答数
件数	47	43	6	20	16	33	3	19	136
割合	35%	32%	4%	15%	12%	24%	2%	14%	



問３で「使用していない」と回答した以外の回答もあり、問５の全回答数により集計した。
「別な住宅に住むことになった」、「施設入所、長期入院、死亡等」の理由が多い。
「相続により取得したが使用していない」、「借り手、買い手が見つからない」も一定数ある。

問6　この建物や敷地の管理はどのようにしていますか。（1つだけ）

	定期的又は時々管理している	特に管理していない	回答数
件数	132	33	165
割合	80%	20%	

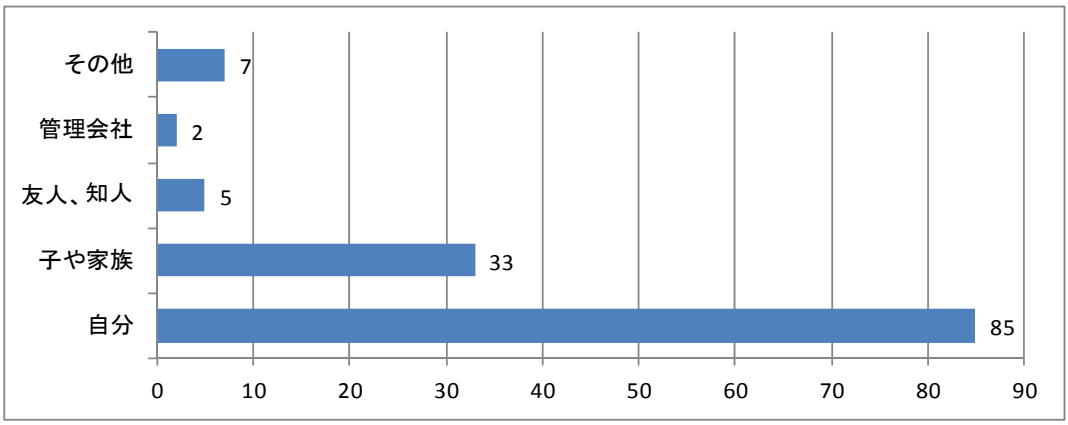


問３で「使用していない」と回答した以外の回答もあり、問６の全回答数により集計した。
８割は「定期的又は時々管理している」と回答。
２割は「特に管理していない」と回答。

問6－1	問6で**「定期的または時々管理している」**とお答えの場合は、管理方法や頻度についてお答えください。（①、③は　1つだけ、②は　いくつでも）

① 主にどなたが管理していますか

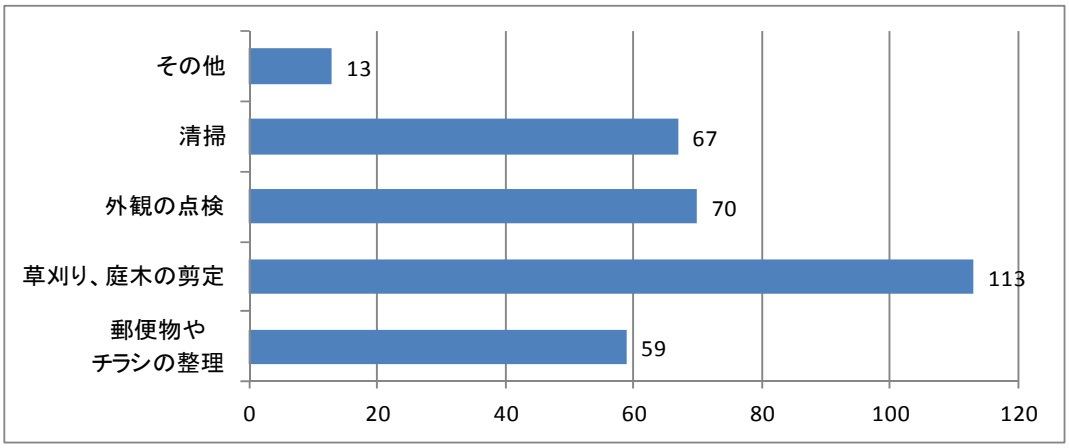
	自分	子や家族	友人、知人	管理会社	その他	計
件数	85	33	5	2	7	132
割合	64%	25%	4%	2%	5%	



約９割は「自分」「子や家族」が管理していると回答。
「その他」には別居している兄弟や親戚などとなっている。
「管理会社」が管理しているのは少ない。

② どのような管理をしていますか

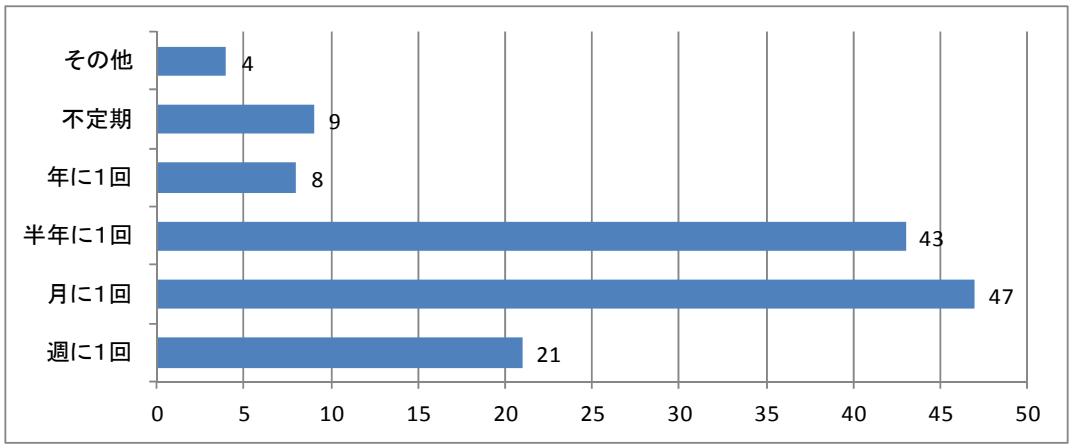
	郵便物やチラシの整理	草刈り、庭木の剪定	外観の点検	清掃	その他	回答数
件数	59	113	70	67	13	132
割合	45%	86%	53%	51%	10%	



約９割は「草刈り、庭木の剪定」などの管理をしている。
約半数は「郵便物やチラシの整理」「外観の点検」「清掃」等の管理をしている。

③ どのくらいの頻度で管理していますか

	週に1回	月に1回	半年に1回	年に1回	不定期	その他	回答数
件数	21	47	43	8	9	4	132
割合	16%	36%	33%	6%	7%	3%	

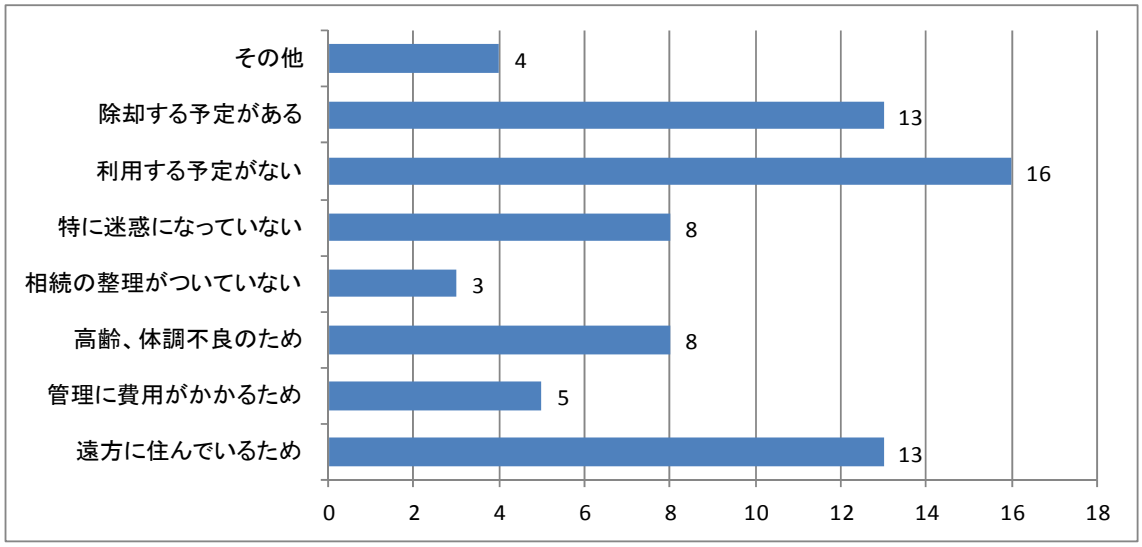


「半年に１回」、「月に１回」程度の管理が多い。

問6－2

問6で**「特に管理していない」**とお答えの場合は、その理由について当てはまるものすべてをお選びください。（いくつでも）

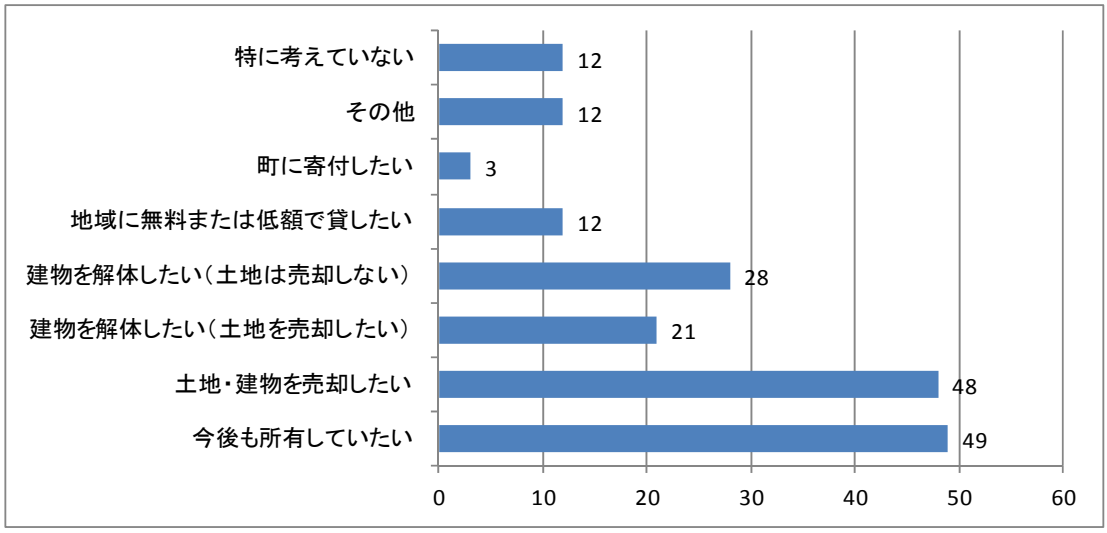
	遠方に住んでいるため	管理に費用がかかるため	高齢、体調不良のため	相続の整理がついていない	特に迷惑になっていない	利用する予定がない	除却する予定がある	その他	回答数
件数	13	5	8	3	8	16	13	4	36
割合	36%	14%	22%	8%	22%	44%	36%	11%	



問６で「特に管理していない」と回答した以外の回答もあり、問６－２の全回答数により集計した。
「利用する予定がない」、「除却する予定がある」、「遠方に住んでいるため」の理由が多い。
「管理に費用がかかるため」、「相続の整理がついていないため」に管理していないと回答も一定数ある。

問7	この建物を今後どのようしたいとお考えですか。（それぞれ　1つだけ）

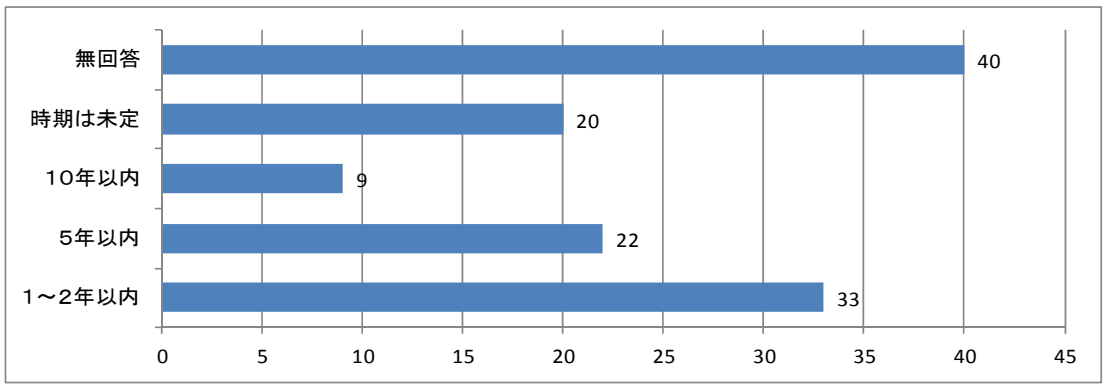
	（ア）今後も所有していたい	（イ）土地・建物を売却したい	（ウ）建物を解体したい（土地を売却したい）	（エ）建物を解体したい（土地は売却しない）	（オ）地域に無料または低額で貸したい	（カ）町に寄付したい	（キ）その他	（ク）特に考えていない	回答数
件数	49	48	21	28	12	3	12	12	185
割合	26%	26%	11%	15%	6%	2%	6%	6%	



問３で「使用していない」と回答した以外の回答もあり、問７の全回答数により集計した。
26%は「今後も所有していたい」と回答。・・・(ア)
66%は「解体、売却、賃貸、寄付」など、何らかの対策をしたいと回答。・・・(イ）～（キ)

（イ）から（キ）の場合、どれくらいの時期を考えていますか

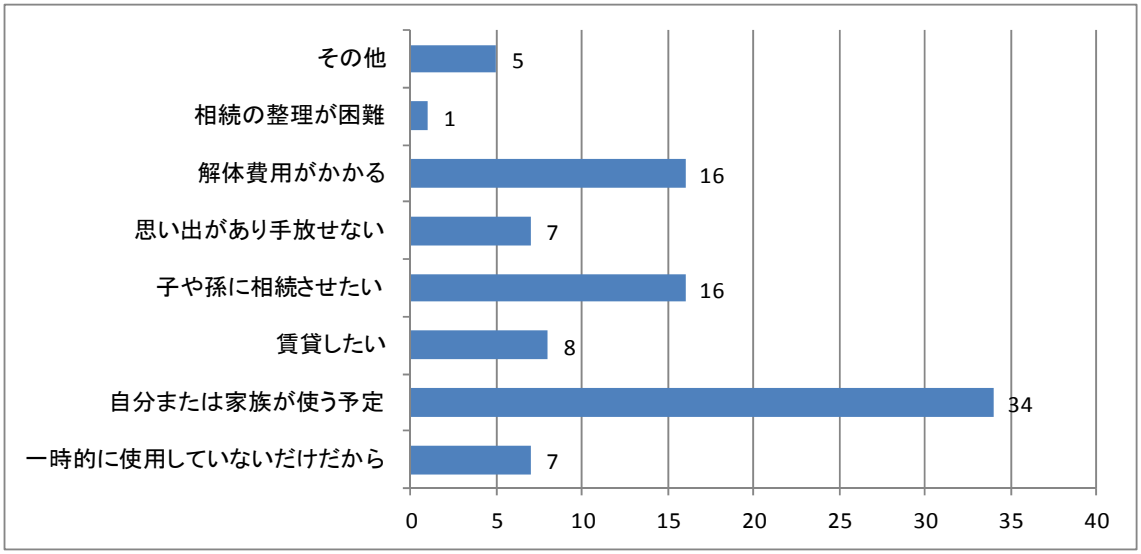
	1～2年以内	5年以内	10年以内	時期は未定	無回答	計
件数	33	22	9	20	40	124
割合	27%	18%	7%	16%	32%	



「1～２年以内」、「5 年以内」の回答が多く、早い時期に何らかの対策をしたいと考えている人が多い。

問7－1	問7で**「今後も所有していたい（持ち続ける予定）」**とお答えの場合は、その理由で当てはまるものを3つまでお選びください。（3つまで）

	一時的に使用していないだけだから	自分または家族が使う予定	賃貸したい	子や孫に相続させたい	思い出があり手放せない	解体費用がかかる	相続の整理が困難	その他	回答数
件数	7	34	8	16	7	16	1	5	67
割合	10%	51%	12%	24%	10%	24%	1%	7%	

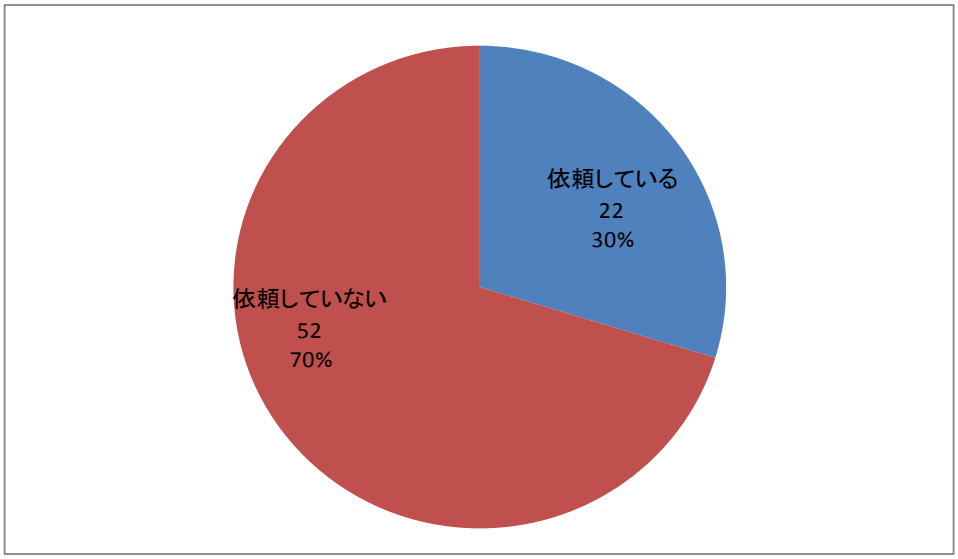


問７で「今後も所有していたい（持ち続ける予定）」と回答した以外の回答もあり、問７－１の全回答数により集計した。
「自分または家族が使う予定」、「子や孫に相続させたい」の回答が多い。
「解体に費用がかかるために持ち続ける」との回答も多い。

問7－2	問7で**「売却したい」**または、問7-1で**「賃貸したい」**とお答えの方へお聞きします。 （それぞれ　1つだけ）

不動産業者への依頼をしていますか

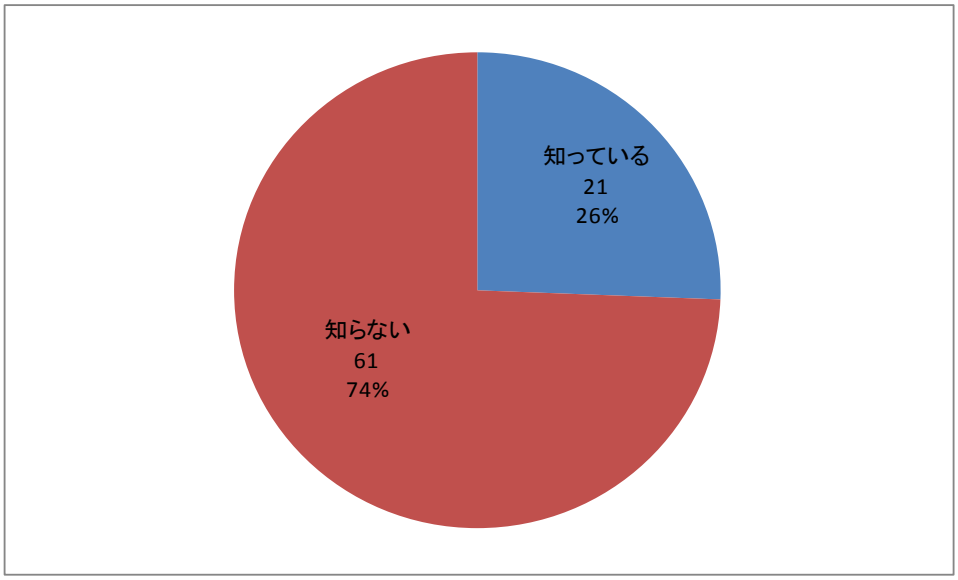
	依頼している	依頼していない	回答数
件数	22	52	74
割合	30%	70%	



問７で「イ　土地・建物を売却したい」又は「ウ　建物を解体したい（土地を売却したい)」、問７－1で「賃貸したい」の回答数と一致しないが、問７－２の全回答数により集計した。
売却や賃貸をしたいと考えていても、不動産会社に依頼しているのは３割しかいない。

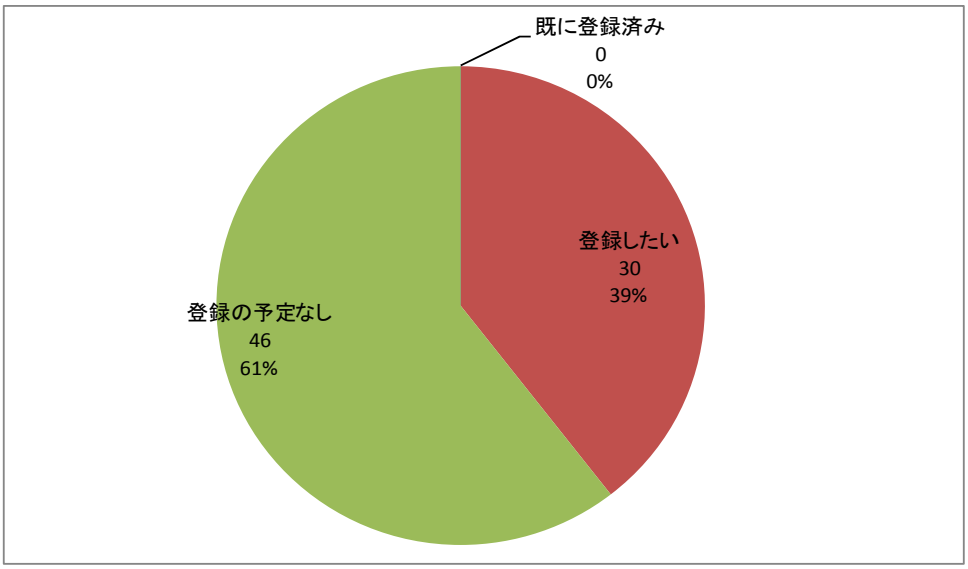
空地・空家バンク制度をご存知ですか

	知っている	知らない	回答数
件数	21	61	82
割合	26%	74%	



空地・空家バンクに登録を希望しますか

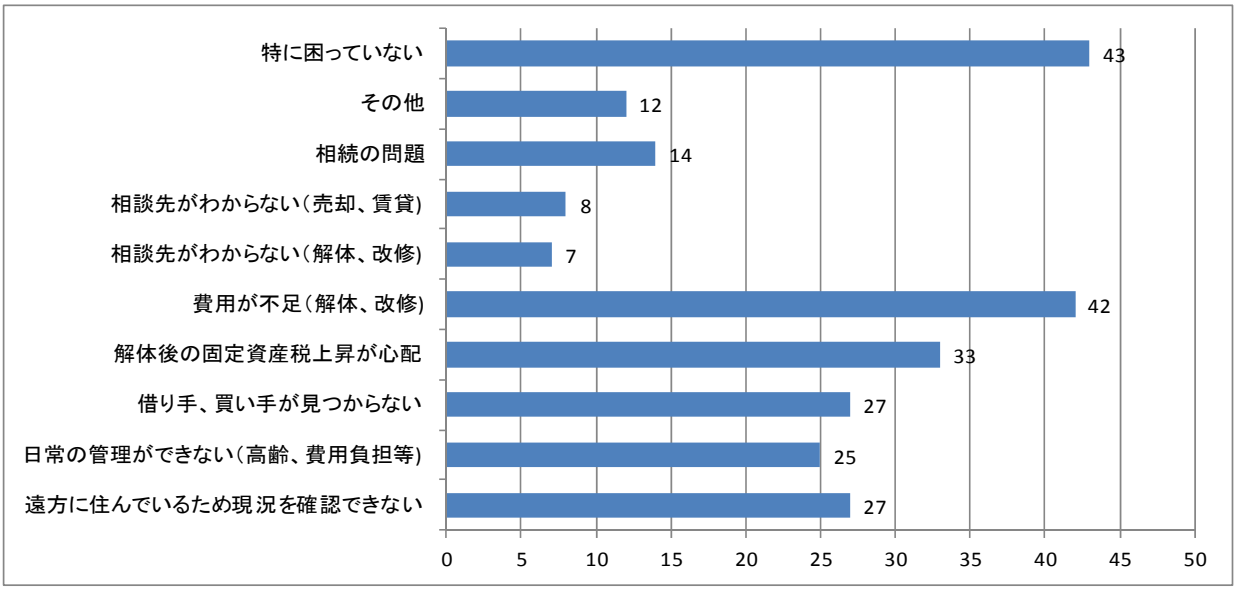
	既に登録済み	登録したい	登録の予定なし	計
件数	0	30	46	76
割合	0%	39%	61%	



空家バンクの認知度は低く、「登録したい」との回答も４割程度であり、制度のＰＲ、周知方法について検討の余地あり。

問8	この建物についてどのような点でお困りですか。当てはまるもののうち、特に困っているものを5つまでをお選びください。（5つまで）

	遠方に住んでいるため現況を確認できない	日常の管理ができない（高齢、費用負担等）	借り手、買い手が見つからない	解体後の固定資産税上昇が心配	費用が不足（解体、改修）	相談先がわからない（解体、改修）	相談先がわからない（売却、賃貸）	相続の問題	その他	特に困っていない	回答数
件数	27	25	27	33	42	7	8	14	12	43	145
割合	19%	17%	19%	23%	29%	5%	6%	10%	8%	30%	



「特に困っていない」との回答が３割ある。
「解体や改修に費用がかかる」、「解体後の固定資産税の上昇が心配」の回答が多く、費用や税金など金銭面での不安が多いことがうかがえる。
「相続の問題」、「相談先がわからない」の回答も一定程度ある。