

平成29年度三川町空き家状況調査結果

I 調査の概要

1 調査の主旨

住民生活において重要課題となっている空き家について、今後の活用方策や老朽・危険空き家の対応策等の施策検討をするために、町内全域の空き家に関する状況調査と所有者等の意向調査を実施した。

2 調査主体 三川町建設環境課

3 調査対象 三川町内の空き家

4 調査方法

- ①状況調査：平成27年度実態調査の結果資料をもとに、各町内会長からその後の変化等について現状報告をいただいた。
- ②意向調査：平成27年度実態調査により、空き家の所有者もしくは管理責任者等が明らかなものについて調査票を送付し、今後の取り扱い方針等について回答いただいた。

5 特記事項

- ①平成29年11～12月に各町内長からご報告いただいた現状報告によると、転売、解体等のほかに新規発生等複数の報告が寄せられたものの、冬季・豪雪のため個別の現状確認ができなかったことから、老朽危険度については多くを「Bランク」として加算集計した。
- ②平成30年1～2月に実施した意向調査の回答内容から、転売、解体等のほかに一時的不在状態にあるものは減算集計することとした。
- ③当該調査回答のうち、空き家の状況について「時々過ごす」や「物置等として利用」または「作業所として活用」と回答されてきた物件については、有効活用する意思があるものとして減算集計した。
- ④以上の調査方法と集計に至る経過等から、今回の調査期間において個別の実態把握に至らなかったため、平成29年度の調査結果としての「空き家棟数」は「推計値」とした。

II 調査の結果

1 空き家の棟数及び分布

空き家棟数 123棟（推計値） 【参考】平成27年度：126棟

表1 地区別空き家棟数

地区	H27棟数	割合(%)	H29棟数	割合(%)	増減数	増減率(%)
横山	32	25.4	37	30.1	5	15.6
東郷	40	31.7	40	32.5	0	0.0
押切	54	42.9	46	37.4	△8	△14.8
合計	126	100.0	123	100.0	△3	△2.4

※「H27棟数」は平成27年11月の調査値で「H29棟数」は平成30年3月の推計値である。

2 老朽危険度判定

区分	老朽危険度判定	定義
優良空き家	A	修繕の必要がほとんど無く、利用促進可能な空き家
	B	多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家
不良空き家	C	大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家
	D	倒壊の危険性があり、近隣への影響を考慮する必要がある危険空き家

表2 老朽危険度判定棟数

区分	A	B	C	D	計
棟数	22	48	42	11	123
割合(%)	17.9	39.1	34.1	8.9	100.0

3 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）

平成30年1～2月に実施した町内に存在する空き家の所有者等に対する意向調査の結果は、以下のとおりである。（3月1日現在）

その概要は、空き家として認識していないことや空き家の解体等について思案している現状などの回答が数多く寄せられている。

また、有効活用を希望される回答も複数寄せられていることから、本町の「空き家バンク」への登録にも取り組まれた。

●回答状況

- ・アンケート送付数 114件（平成27年度空き家件数126件から、所有者不明等により送付できなかったもの3件、宛先不明返送分9件を減算調整した件数である。）
- ・アンケート回収率 53.5%（61件回収）

●回答内容

問1:所有者等の確認について

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	記載のとおりである	60	98.3
2	一部修正がある	1	1.7
3	まったく心当たりがない	0	0.0
回答者数		61	100.0

問2—(1):空き家等は、現在どのような状態になっていますか。(1つ選択)

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	常に住んでいる	1	1.6
2	時々過ごす為の家(正月、お盆等の短期又は長期利用)	9	14.8
3	物置・倉庫として利用	13	21.3
4	仕事場、作業所として活用	2	3.3
5	貸家(入居者あり)	0	0.0
6	貸家(入居者なし)	0	0.0
7	利用していない(空き家)	26	42.6
8	一時的に住んでいないだけ(出稼ぎ、船員など)	2	3.3
9	解体済	3	4.9
10	売却・譲渡済	3	4.9
11	その他	2	3.3
回答者数		61	100.0

※回答番号1、5、8、9、10を選択した方は、以後の回答を不要とした。

問2—(2):空き家となった理由は何ですか。(3つまで複数選択可)

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	仕事場、子どもの就学の関係で住み替えた	2	3.8
2	空き家となった家が手狭になったから住み替えた	2	3.8
3	空き家がある地域の生活の利便性に支障があるから住み替えた	2	3.8
4	親や子ども等の世帯と同居することになり住み替えた	3	5.7
5	住んでいた人が、施設入所(病院等へ入院)したから空き家になった	8	15.0
6	住んでいた人が死亡したため空き家になった	25	47.1
7	その他 ※記載内容は、下段のとおり。	11	20.8
回答者数		53	100.0

【7 その他】	
・会社として移転	・現在、なの花荘に
・住んでいた家屋は解体済み。現在は車庫、倉庫があるだけ。	
・親類に貸していたが、借りが死亡し、住む人がいなくなり、空き家になっている。	
・居住用家屋は解体し、物置小屋と倉庫専用です	
・現状不明。相続をしたため、弁護士に頼んで調査中。	
・昭和41年に東京で就職して以来、住んでいない	・老朽のため
・住居としての建物ではなく、商売。高齢の為、廃業	・空き物件を購入

問3－(1)：この空き家等の維持・管理(手入れ、清掃、状況確認等)は、どれくらいの頻度で行っていますか。

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	週1回以上	2	4.4
2	2～3週間に1回程度	6	13.3
3	月1回程度	6	13.3
4	2～3ヶ月に1回程度	10	22.3
5	半年に1回程度	5	11.1
6	1年に1回程度	3	6.7
7	ほとんどしていない	9	20.0
8	1度もしたことがない	1	2.2
9	わからない	3	6.7
回答者数		45	100.0

問3－(2)：空き家となってから、おおよそ何年が経過しましたか。

- ・約 1～ 3年経過： 8件 ・約 4～ 7年経過： 9件 ・約 8～10年経過： 7件
- ・約10～15年経過： 6件 ・約16～20年経過： 7件 ・約21年以上経過： 5件

問3－(3)：空き家等の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	管理の手間が大変	20	33.9
2	管理の委託料が高い	0	0.0
3	身体的・年齢的な問題	12	20.3
4	現住所地から空き家等までの距離が遠い	13	22.1
5	管理を頼める相手を探すのが困難	3	5.1
6	その他 ※記載内容は、下段のとおり。	11	18.6
回答者数		59	100.0
【6 その他】			
・土地を売りたいが、買い手が見つかりそうもないので、解体を躊躇している			
・困ってはいない ・草木の手入れ			
・少しずつ解体をしているが、高齢の為、少しずつしか進まない			

・維持管理	・町内会費の負担
・遠いので頻繁の帰省が困難	・時々見ているので、別に困らない

問3ー(4):この空き家等を実際に管理している人はどなたですか。

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	本人	27	56.2
2	親族	11	22.9
3	空き家等の近所の方	2	4.2
4	不動産業者等	0	0.0
5	その他 ※記載内容は、下段のとおり。	8	16.7
回答者数		48	100.0
【6 その他】			
・姉 ・不動産屋に売却依頼済 ・以前は、親族が行っていた ・所有者			

問3ー(5):今回ご報告いただいた管理者等の連絡先を、問い合わせしてきた町内会等へお知らせしてもよろしいですか。

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	知らせてもよい	32	78.1
2	知らせない	6	14.6
3	条件によっては知らせてもよい ※条件は下段参照	3	7.3
回答者数		41	100.0
【3 条件によっては知らせてもよい】			
・不動産業者等には知らせないで欲しい。貸し売りをする気がないので。			
・昨年からは知らせない ・周知する際には、一報をもらいたい。			
・土地を買い取りたい、解体したい等の問い合わせであれば可			

問4ー(1):空き家等の今後の活用について、どのようにお考えですか。

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	他に売却したい	16	32.6
2	貸家として運用したい	0	0.0
3	セカンドハウスとして時々利用するすために維持管理する	3	6.1
4	新築、改築して自分又は家族が住む ・平成30年 6月から 1件 ・平成31年10月から 1件 計2件	2	4.1
5	空き家等を解体して駐車場や資材置き場として利用する	0	0.0
6	予定なし(現状のまま)	16	32.6

7	子や孫にまかせる(相続させる)	3	6.1
8	公共の用途で活用してほしい	4	8.2
9	その他	5	10.3
回答者数		49	100.0

問4－(2)：空き家等の今後の活用について、困っていることはありますか。

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	どうしたらよいかわからない	18	20.0
2	解体費の支出が困難で解体できない	20	22.2
3	更地にすると固定資産税が上がる	11	12.2
4	売却相手が見つからない	13	14.5
5	貸し出し相手が見つからない	1	1.1
6	相続の整理がつかない	5	5.6
7	家財道具等の処分困っている	10	11.1
8	特になし	11	12.2
9	その他	1	1.1
回答者数		90	100.0

問4－(3)：「三川町空き家バンク」へ空き家を登録または登録に向けた相談をしたいと思いますか。

No.	選択肢	回答数	比率(%)
1	登録(相談)したい	16	36.4
2	登録する必要がない	19	43.1
3	登録済みである	0	0.0
4	登録を検討中である	9	20.5
回答者数		44	100.0

問4－(4)：その他、三川町が取り組む空き家等の管理・利活用に関する施策について意見・要望等がありましたらご記入ください。

- ・たまに巡視して欲しい
- ・管理料低額のところを教えてください
- ・空き家として売却又は貸してもいいが、家財がそのままになっており、片づける時間がない
- ・三川町に売却する事は出来ないか
- ・解体費用に補助金を出して欲しい
- ・個人情報の厳守。セカンドハウスであり、空き家ではない。
- ・年に1、2回は帰省。雨漏りがあり、空き家バンクへの申し込みが出来ずにいる。
- ・更地にしたい旨を銀行、不動産には相談済み。解体費用の相談、補助金などがあれば。
- ・解体費用に補助金を出して欲しい。更地にした場合の固定資産税を優遇して欲しい。

(以上)

Ⅲ 調査の総括

今回の調査については、町内会長各位から情報提供をいただいたものの、例年ない豪雪等により現状確認ができなかったこと。また、意向調査も1月から2月にかけて実施したことから、結果的に推計値に止まる調査結果になったところである。

しかしながら、本町で初めて取り組んだ意向調査により、日頃の利用状況や管理方法、また、今後の活用方針等について確認できたため、安定した利用状況や管理状態にある空き家については、今後「空き家台帳」から除外する方針にある。

今回の調査及び集計により、新規に空き家が増加した一方、売却や解体による減少と併せて空き家としての取扱いを変更する方針にあること等との相殺により、推計値ではあるが、平成27年の数値と同レベルという結果になった。

また、意向調査の回答内容から本町の「空き家バンク」へ登録を希望する回答が16件寄せられるなど、空き家対策について前向きな姿勢にあることが伺えた。

更には、今後の対策として解体費の捻出に苦慮しているとの状況も把握できたことから、新年度に実施される解体促進補助事業等の紹介など、空き家対策の進展に向け具体的な取り組みを展開していく方針にある。

なお、介護施設への入所や親族との同居開始等により全町的に空き家の増加がみられるなかで、特に押切地区では転売等が進み、推計値ではあるが平成27年度の空き家件数より減少したことが特筆とされる。