

芝山町空家等実態調査業務委託

1. 業務概要

業務の背景

近年、全国的に空家等が増加しており、人口減少、超高齢社会を迎え、将来的には更なる増加が予想されています。その中でも、適切な管理がされず、防災、衛生、景観など、多岐にわたり問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等が社会問題となっています。

こうした状況のもと、国において「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

町内においても、平成29年度に実施した「芝山町空家等実態調査」により、町内の建物群2,453件のうち空家等が243件（全体の約9.9%）確認され、これらが適切な管理、利活用、または、解体がなされず、管理不全な状態に陥れば、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。以上の状況を踏まえて、空家法に基づき、本町の空家等対策に関する基本的な方針を明らかにし、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「芝山町空家等対策計画」を平成31年4月に策定し、令和元年12月に「芝山町空家等対策の推進に関する条例」を制定し、管理不全状態にある空家等への対応を行っています。

業務概要

- (1) 業務名：芝山町空家等実態調査業務委託
- (2) 作業期間：令和4年7月13日～令和5年2月28日
- (3) 調査対象地域：芝山町全域

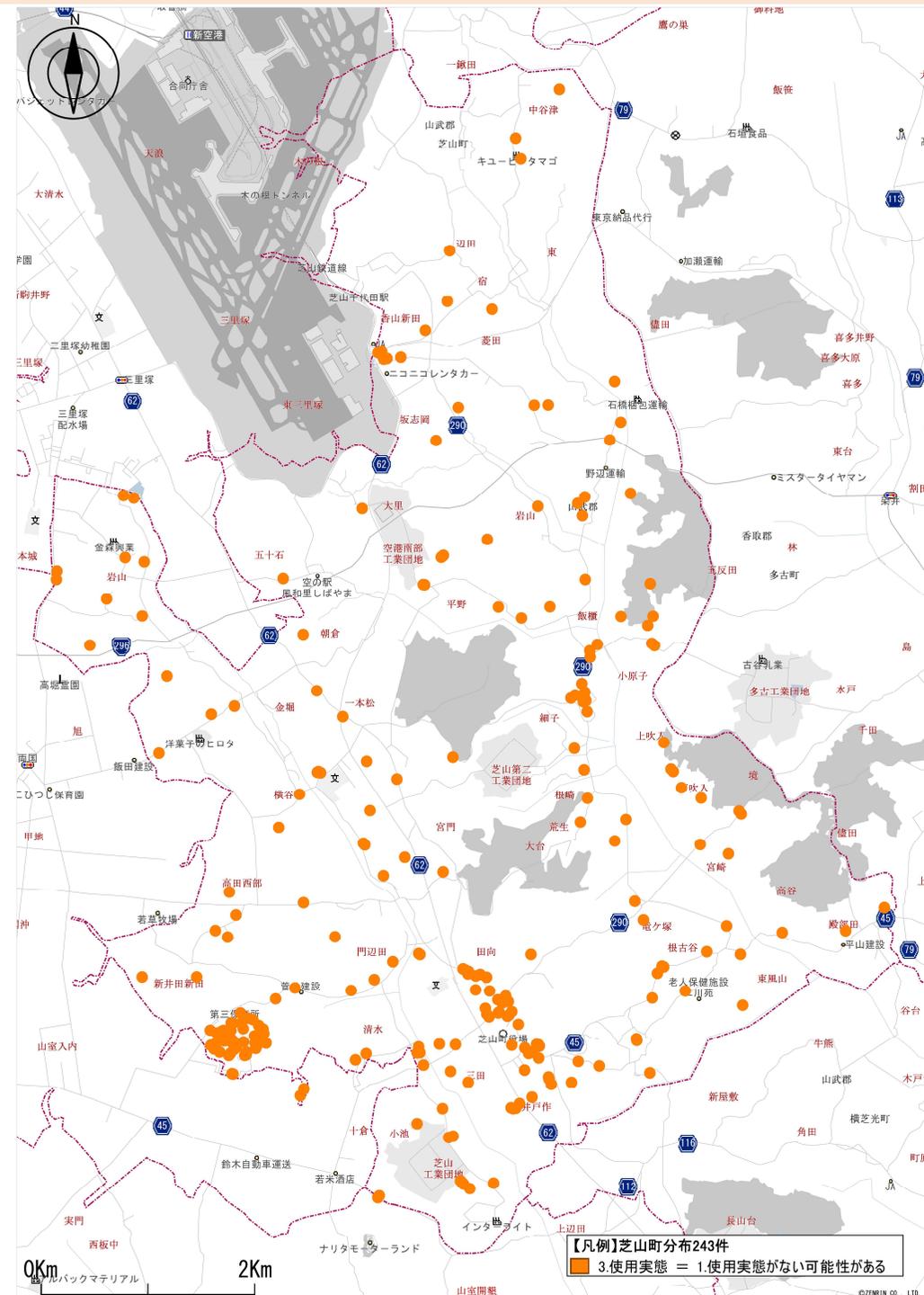
業務内容

- (1) 計画準備
- (2) 基礎資料の整理
- (3) 現地調査図及び現地調査票作成
- (4) 現地調査
- (5) 所有者の特定調査
- (6) 空家等所有者意向調査の実施
- (7) 空家等所有者意向調査結果の集計及び分析
- (8) 空家等台帳及び空家一覧表作成
- (9) 空家等位置GISデータ作成
- (10) 報告書作成
- (11) 打合せ協議

目的

本業務は、空家法に基づき、芝山町全域における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握し、空家等の適正管理や活用促進等、地域住民の生活環境の保全を図るため、空家法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策を実施するための計画における基礎資料を作成することを目的とした。

前回（H30）調査結果



2. 調査結果

1. 現地調査

各資料（住民基本台帳、固定資産台帳、公共下水道使用状況情報等）から空家候補として調査対象を抽出し、現地調査を実施した。

調査日：令和4年10月24日～28日

調査件数：**319件**

※現地調査では、空家等と判断する基準等について建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空家判定指標（表札の有無、郵便受けの状況、電気・ガスメーター等の稼働状況ほか）、建物老朽度（危険性、防犯、景観、生活環境等）等を調査した。

調査結果	件数
資料から抽出した空家候補	310
現地調査実施建物	9
合計	319

2. 空家等所有者意向調査の実施

現地調査を行い、199件を空家と判定。

地番図や固定資産台帳を用いて所有者特定を行い、所有者に対して意向調査を行った。

調査方法：郵送によるアンケート

調査票発送：令和4年12月16日(金)

回答投函期限：令和5年 1月 4日(水)

回答受付締切：令和5年 2月 6日(月)

アンケート発送件数：**199件**

現地調査結果	件数
空家	199
空家でない	120
合計	319

3. 空家等所有者意向調査結果の集計及び分析

意向調査結果は、199件送付のうち**86件**が有効回答として返送された。

また、平成29年度調査での空家数243件から184件に減少。

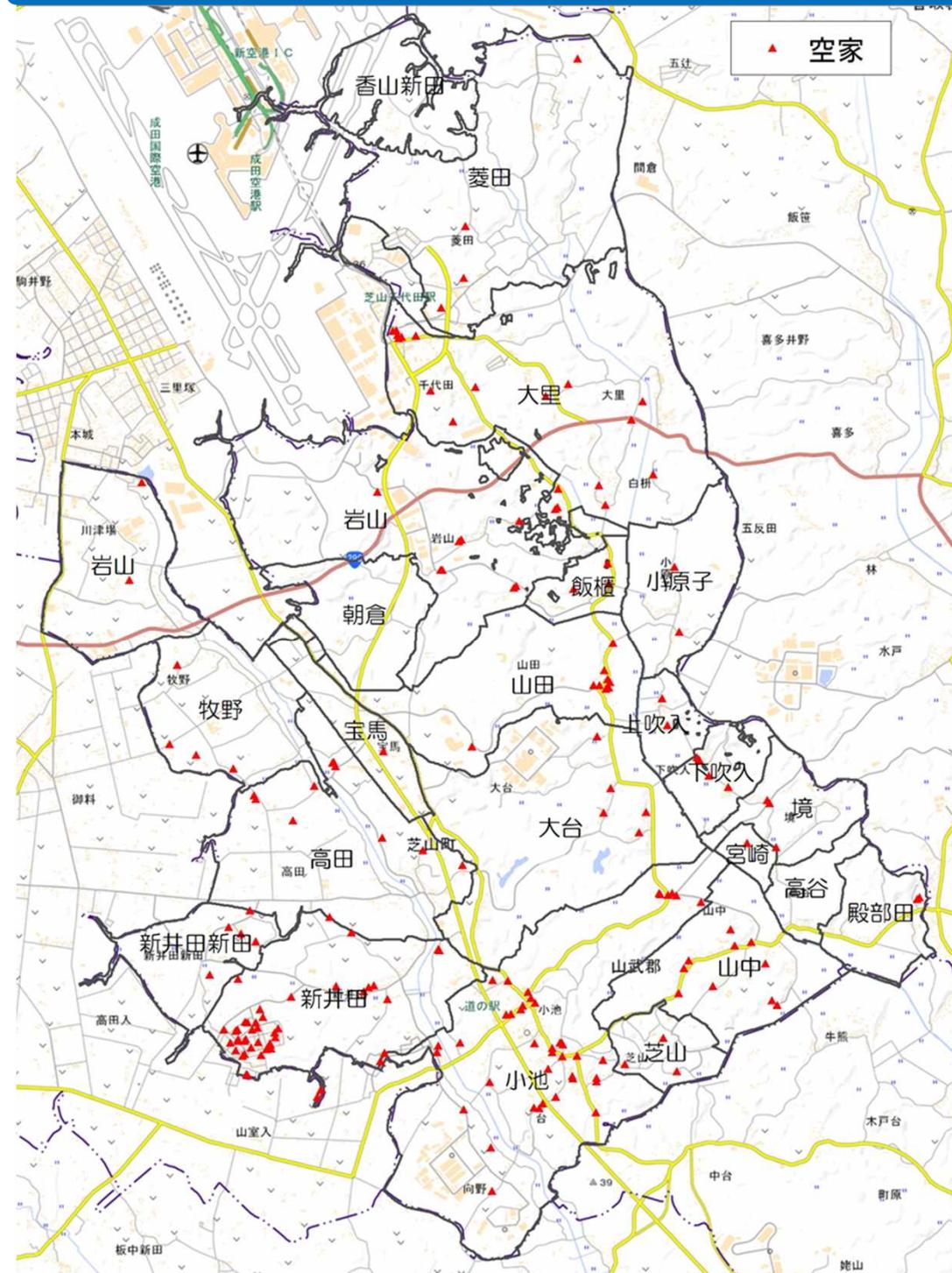
要因として町の空家対策の効果等が推測される。

分類	内容	件数	小計
空家	アンケート調査回答により空家であることを確認	71	184
	アンケート調査を未実施 *1	5	
空家の可能性あり	アンケート調査回答を未受領	104	135
	アンケート調査回答が無効回答	4	
空家でない	現地調査により空家でないことを確認 *2	120	135
	アンケート調査回答により空家でないことを確認	15	
合計		319	

*1：芝山町が相続財産管理人である建物4件及び売却予定1件を含む

*2：居住を確認した、更地や駐車場になっていた等

4. 今回の調査結果



3. 芝山町の空家傾向

調査項目	特 性
空家の分布状況	・町内全域に分布しているが、新井田、小池に特に多い。
建物確認状況	・木造の戸建て住宅が圧倒的に多く、個人所有の空家が多くを占めていると考えられる。 ・築30年以上等古い建物が多い。 ・長期間空家となっているものが多い。
空家所有者	・県内および隣接県に居住されている方が多い。 ・高齢者が圧倒的に多い。
空家の管理状況	・何らかの管理がされている空家が多いが、遠方の居住や高齢等により管理ができていない空家も一定数ある。
空家所有者の活用意向	・具体的な活用予定等がある空家は少ない。 ・販売や解体の意向は多いが、費用・建物の状況・相談先不明等により活用に至らない空家が多い。
空き家バンク	・空き家バンクは、あまり認知されていない状況である。 ・今回の意向調査に空き家バンクのチラシを同封したことから、現在の空家所有者には、利用増進が期待できる。 ・空き家バンクの認知度向上が、空家解消の一助となる可能性がある。

《空き家参考写真》



4. 調査結果により抽出した課題及び対策

(1) 空き家に関する相談先

- ・活用に関する意向において「今後活用予定がないので、どうしたらよいか分からない」、「売りたい・貸したいが、相手が見つからない」、「空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない」等の回答が多数ある。活用意向はあるがどうすればいいか困っている所有者が多いと推察される。
- ・期待する支援策として「専用相談窓口の開設」、「解体・不動産業者の紹介」が多数ある。
- ・各所有者の困りごととして、「更地にした後の固定資産税の上昇」、「荷物の処分」、「仏壇の取り扱い」等、共通するものが多い。



《対策》

- ・町に不動産・建築等の業者、行政書士、弁護士等と連携した空家の利活用や終活に関する相談窓口を設置するとともに、セミナーや個別相談会を開催する。

(2) 空き家バンクの認知度

- ・意向調査結果では「空き家バンクを知らない」という回答が60%強と高く、空き家バンクの認知度は低い。



《対策》

- ・「活用するつもりはない」という回答は少なく、空き家バンクのさらなる周知が必要であるとともに、周知により空き家バンクの利用拡大が期待できる。

(3) 空家の長期化

- ・空家となってから5年以上経過する空家が80%弱存在する。長期の空家は、管理不全の懸念があるうえ、利活用には適さない建物となっている可能性も高い。
- ・意向調査回答の期待する支援策として「空き家解体費用の補助」が多数ある。
- ・空家となっている建築物の築年数が40年を超過しているもの（旧耐震基準）が多く、地震により倒壊する可能性が高い。



《対策》

- ・空家状態が長期化している空家に対して、空家状態解消へ向かうよう解体や市場流通など利活用への転換を促す。
- ・解体除却助成制度の検討を行い、制度設計後に必要性に関する周知を行う。

(4) 空家の管理

- ・半年に1回程度以下が60%弱と管理頻度は低い。
- ・「管理で困ること」として、「管理の手間が大変」、「身体的、年齢的な問題」、「現住所から空き家が遠い」が多数ある。
- ・意向調査の送付先が芝山町内は、30%強程度である。



《対策》

- ・空き家管理サービスを行うNPO法人や社会福祉協議会等との連携による管理を促進するとともに、空き家管理サービスの紹介を行う。

(5) 空家の発生予防

- ・意向調査結果から居住者の死亡、相続による取得、老人ホームへの入所や転居をきっかけに空家となっているケースが多い。



《対策》

- ・所有者の高齢化や相続等に備えた事前の啓発活動の取り組みや庁内の情報連携を行う。