

---

令和5年度牛久市空家等実態調査  
結果報告書

---

令和6年3月  
牛久市 空家対策課

## 目次

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>現地調査</b> .....          | <b>2</b>  |
| 1. これまでの取り組み.....          | 2         |
| 2. 現地調査概要.....             | 2         |
| 3. 空家等候補物件数と分布傾向.....      | 4         |
| <b>空家実態調査アンケート結果</b> ..... | <b>6</b>  |
| 1. 空家実態調査アンケート結果について.....  | 6         |
| 2. 空家実態調査アンケート集計結果.....    | 7         |
| <b>調査結果分析</b> .....        | <b>16</b> |
| 1. 実態調査.....               | 16        |
| 2. 空家実態調査アンケート.....        | 16        |

# 現地調査

## 1. これまでの取り組み

牛久市では、平成 24 年度に「牛久市あき家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を施行し、地域住民等より寄せられた空家等について管理台帳を作成して、現地確認を行い、管理不全空家等については、条例に基づく助言、指導を行ってきました。

特措法が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されたことに伴い、市として総合的かつ計画的に対策を講じていくために必要な基礎資料を確保するため、特措法で定める市内空家等の現状を把握する趣旨から、水道使用者情報（1 年以上使用されていない）及び井戸水廃止情報により抽出した建物を空家等候補として現地調査を行いました。平成 29 年度より毎年実施し、現状の把握に努めております。

また、アンケート設問の中で空家・空地バンク制度への登録を希望する方に対して、関係資料と申込申請書を送付しています。

## 2. 現地調査概要

### （1）調査目的

本調査は、市内空家等の現状を把握し、空家等の所在及び実態を把握するために現地調査を行い、今後の各種空家等対策を図るための基礎資料を確保するために実施しました。

### （2）調査期間

現地調査：令和 5 年 9 月 1 1 日（月）～ 令和 5 年 9 月 2 1 日（木）

### （3）調査対象・方法

本調査は、水道使用者情報（1 年以上使用されていない）及び井戸水廃止情報により抽出した建物を空家等候補として 1 0 0 件の現地調査を行いました。居住の有無を敷地外からの目視調査により空家等と推定し、アンケート送付の対象者を選考しました。

### （4）調査対象数

37 戸（アンケート送付対象者数）

空家等実態調査票

| 分類        | 調査項目   | チェック欄                       |           |
|-----------|--------|-----------------------------|-----------|
| 区分<br>対象  | 空家判定   | 空家・居住・非空家（不動産売買）・非空家（更地）・不可 |           |
|           | 用途     | 専用住宅・長屋住宅・店舗併用住宅・その他        |           |
| 情報<br>建築物 | 所在地    |                             |           |
|           | 構造     | 木造・非木造                      |           |
|           | 階層     | 1階・2階・3階以上                  |           |
| 立地        | 周辺への影響 | 有・無                         |           |
|           | 前面道路   | 2m未満・2m～4m・4m以上             |           |
| 管理の<br>状況 | 表札     | 表札の有無                       | 有・無・不可    |
|           | 水道     | 水道メーターの有無、動作の有無             | 有・無・不可    |
|           | 電気     | 電気メーターの有無、動作の有無             | 有・無・不可    |
|           | ガス     | ガスメーターの有無、動作の有無             | 有・無・不可    |
|           | 郵便受け   | 郵便受けや郵便物などの放置の有無            | 有・無・不可    |
|           | 売り出し看板 | 不動産会社などの看板の有無               | 有・無・不可    |
|           | その他    |                             |           |
| 敷地の<br>状況 | 門扉     | 門扉の有無及び破損等の有無               | 有・無・不可    |
|           | 門・塀    | 傾斜・ひび割れ・破損等の有無              | 有・無・不可    |
|           | 立木・雑草  | 手入れの有無                      | 有・無・不可    |
|           | 駐車場    | 敷地内駐車場の有無                   | 有・無・不可    |
|           | ごみ     | 放置や不法投棄等の有無                 | 有・無・不可    |
|           | 動物     | 糞・糞尿・羽毛等の有無                 | 有・無・不可    |
|           | 擁壁     | ひび割れや水の流出等の有無               | 有・無・不可    |
|           | 景観     | 景観が損なわれているかいないか             | いる・いない・不可 |
|           | その他    |                             |           |
| 建物の<br>状況 | 基礎沈下   | 不同沈下の有無                     | 有・無・不可    |
|           | 基礎ひび   | ひび割れや変形の有無                  | 有・無・不可    |
|           | 外壁汚れ   | 汚れの有無                       | 有・無・不可    |
|           | 外壁ひび   | ひび割れの有無                     | 有・無・不可    |
|           | 外壁破損   | 破損や崩れの有無                    | 有・無・不可    |
|           | 屋根     | 変形や破損等の有無                   | 有・無・不可    |
|           | 軒      | 変形や破損等の有無                   | 有・無・不可    |
|           | 出入口    | 扉が閉まっている・開いている              | 閉・開・不可    |
|           | 窓      | 破損等の有無                      | 有・無・不可    |
|           | バルコニー  | 破損や腐食等の有無                   | 有・無・不可    |
|           | 建築設備   | 破損や腐食等の有無                   | 有・無・不可    |
|           | 雨どい    | 破損等の有無（雨どいの有無も含む）           | 有・無・不可    |
|           | その他    |                             |           |

### 3. 空家等候補物件数と分布傾向

現地調査の結果、昨年と大きな変化は見当たりませんでした。所有者の高齢化が進んでいるため、今後は今までなかった行政区においても空家が発生してくることが予測されます。

内訳と行政区別分布は次ページのとおりです。東みどり野行政区が最も多く6件、次に上町行政区と刈谷行政区が4件となっています。昨年よりは全体的にかなり減少しています。

所有者等の高齢化に伴う利便性の良い場所への転居、介護施設等への入所や別の場所に住居を構える子供宅への転居等の理由により空家等になったと推察されます。

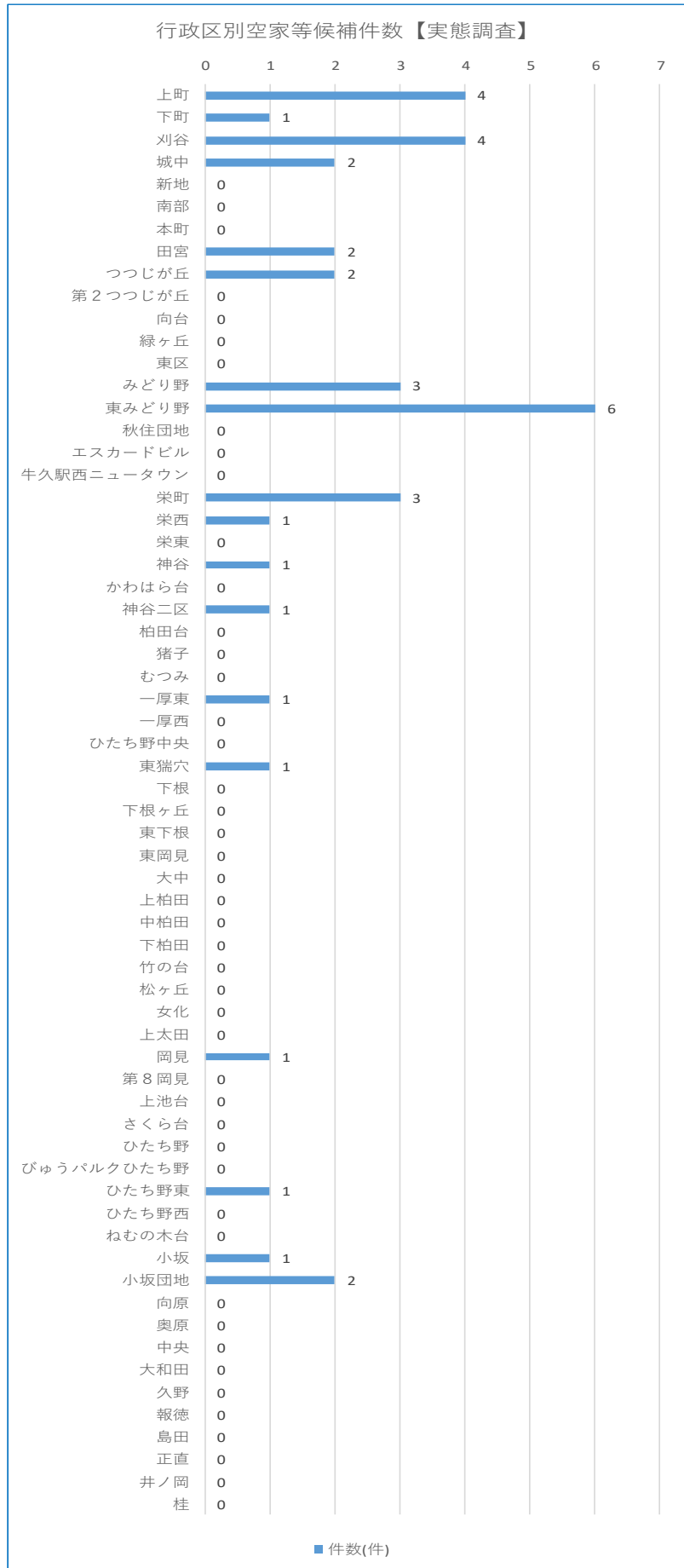
売却処分価格の低い物件や、相続登記困難物件等の場合は相続人全員が相続放棄するケースも発生しています。

また、市街化調整区域においても空家は存在するものの、親類やご近所の方が簡易な管理を行っているケースが多く、近隣住民からの苦情等につながらないケースが多いようです。

## 行政区別空家等候補件数一覧表及びグラフ【実態調査】

行政区別空家等候補件数【実態調査】

| 行政区名       | 件数(件) |
|------------|-------|
| 上町         | 4     |
| 下町         | 1     |
| 刈谷         | 4     |
| 城中         | 2     |
| 新地         | 0     |
| 南部         | 0     |
| 本町         | 0     |
| 田宮         | 2     |
| つつじが丘      | 2     |
| 第2つつじが丘    | 0     |
| 向台         | 0     |
| 緑ヶ丘        | 0     |
| 東区         | 0     |
| みどり野       | 3     |
| 東みどり野      | 6     |
| 秋住団地       | 0     |
| エスカードビル    | 0     |
| 牛久駅西ニュータウン | 0     |
| 栄町         | 3     |
| 栄西         | 1     |
| 栄東         | 0     |
| 神谷         | 1     |
| かわはら台      | 0     |
| 神谷二区       | 1     |
| 柏田台        | 0     |
| 猪子         | 0     |
| むつみ        | 0     |
| 一厚東        | 1     |
| 一厚西        | 0     |
| ひたち野中央     | 0     |
| 東猫穴        | 1     |
| 下根         | 0     |
| 下根ヶ丘       | 0     |
| 東下根        | 0     |
| 東岡見        | 0     |
| 大中         | 0     |
| 上柏田        | 0     |
| 中柏田        | 0     |
| 下柏田        | 0     |
| 竹の台        | 0     |
| 松ヶ丘        | 0     |
| 女化         | 0     |
| 上太田        | 0     |
| 岡見         | 1     |
| 第8岡見       | 0     |
| 上池台        | 0     |
| さくら台       | 0     |
| ひたち野       | 0     |
| びゅうパルクひたち野 | 0     |
| ひたち野東      | 1     |
| ひたち野西      | 0     |
| ねむの木台      | 0     |
| 小坂         | 1     |
| 小坂団地       | 2     |
| 向原         | 0     |
| 奥原         | 0     |
| 中央         | 0     |
| 大和田        | 0     |
| 久野         | 0     |
| 報徳         | 0     |
| 島田         | 0     |
| 正直         | 0     |
| 井ノ岡        | 0     |
| 桂          | 0     |
| 合計         | 37    |



# 空家実態調査アンケート結果

## 1. 空家実態調査アンケート結果について

空家等実態調査は、今年度を実施した空家等実態調査で新たに把握した空家等の所有者等に、37通の「空家実態調査に関するアンケート」を送付しました。  
回答数は18通、回答率は48.6%でした。

調査結果集計表

| 項目   | 件数    |
|------|-------|
| 総発送数 | 37件   |
| 回答数  | 18件   |
| 回収率  | 48.6% |

## 2. 空家実態調査アンケート集計結果

回答のあったアンケートを集計した結果は以下のとおりとなりました。

問1 あなたの年齢を以下からお選びください。（1つ選択）

有効回答数：18件

『60歳以上』が5件と最も多く、次に『70歳代』が4件でした。

| 問1 | 年齢    | 件数 | 割合     |
|----|-------|----|--------|
| 1  | 29歳以下 | 1  | 5.6%   |
| 2  | 30歳代  | 1  | 5.6%   |
| 3  | 40歳代  | 1  | 5.6%   |
| 4  | 50歳代  | 3  | 16.6%  |
| 5  | 60歳代  | 5  | 27.8%  |
| 6  | 70歳代  | 4  | 22.2%  |
| 7  | 80歳以上 | 3  | 16.6%  |
|    | 計     | 18 | 100.0% |

問2 あなたの性別を以下からお選びください。（1つ選択）

有効回答数：18件

昨年度と同様『男性』が多く11件で、全体の61.1%でした。

| 問2 | 性別  | 件数 | 割合     |
|----|-----|----|--------|
| 1  | 男   | 11 | 61.1%  |
| 2  | 女   | 7  | 38.9%  |
| 3  | その他 | 0  | 0.0%   |
|    | 計   | 18 | 100.0% |

問3 所有者との続柄を以下からお選びください。（1つ選択）

アンケート回答者と対象建物所有者との続柄は、『本人』が13件と最も多く、本人以外が5件でした。

有効回答数：18件

| 問3 | 所有者との続柄 | 件数 | 割合     |
|----|---------|----|--------|
| 1  | 本人      | 13 | 72.2%  |
| 2  | 本人以外    | 5  | 27.8%  |
|    |         | 18 | 100.0% |



問4 あなたは建物の所有者ですか。（1つ選択）

有効回答数：18件

『自分が単独で所有』が10件と最も多く、次に『自分と親族又は関係者が所有』が4件で、その他が4件の結果でした。

| 問4 対象建物の所有者 |               | 件数 | 割合     |
|-------------|---------------|----|--------|
| 1           | 自分が単独で所有      | 10 | 55.6%  |
| 2           | 自分と親族又は関係者が所有 | 4  | 22.2%  |
| 3           | その他           | 4  | 22.2%  |
| 計           |               | 18 | 100.0% |

問5 建物の所有者数は何名ですか。（1つ選択）

有効回答数：18件

建物の所有者数は『1人』が14件と最も多く、次に『2人』が4件でした。

| 問5 対象建物の所有者数 |     | 件数 | 割合     |
|--------------|-----|----|--------|
| 1            | 1人  | 14 | 77.8%  |
| 2            | 2人  | 4  | 22.2%  |
| 3            | 3人  | 0  | 0.0%   |
| 4            | その他 | 0  | 0.0%   |
| 計            |     | 18 | 100.0% |

問6 あなたは建物の土地の所有者ですか。（1つ選択）

有効回答数：18件

アンケート回答者と建物の土地の敷地所有者との続柄は、『自分が単独で所有』が10件と最も多く、次に『自分と親族又は関係者が所有』が4件で、その他4件でした。

| 問6 土地の所有者 |               | 件数 | 割合     |
|-----------|---------------|----|--------|
| 1         | 自分が単独で所有      | 10 | 55.6%  |
| 2         | 自分と親族又は関係者が所有 | 4  | 22.2%  |
| 3         | その他           | 4  | 22.2%  |
| 計         |               | 18 | 100.0% |

問7 所有者は何名ですか。（1つ選択）

有効回答数：18件

建物の敷地の所有者数は、『1人』が14件と多く、次に『2人』が4件でした。

| 問7 対象建物の敷地の所有者数 |     | 件数 | 割合     |
|-----------------|-----|----|--------|
| 1               | 1人  | 14 | 77.8%  |
| 2               | 2人  | 4  | 22.2%  |
| 3               | 3人  | 0  | 0.0%   |
| 4               | その他 | 0  | 0.0%   |
| 計               |     | 18 | 100.0% |

問8 建物はいつごろ建築されましたか。（1つ選択）

建築年は、『1971（昭和46）年～1981（昭和56）年5月』の旧耐震が9件、また『1981（昭和56）年6月～』の新耐震が6件でした。

有効回答数：18件

| 問8 対象建物の建築年 |                           | 件数 | 割合     |
|-------------|---------------------------|----|--------|
| 1           | 1970（昭和45）年以前             | 0  | 0.0%   |
| 2           | 1971（昭和46）年～1981（昭和56）年5月 | 9  | 50.0%  |
| 3           | 1981（昭和56）年6月～1999（平成11）年 | 3  | 16.7%  |
| 4           | 2000（平成12）年以降             | 3  | 16.7%  |
| 5           | わからない                     | 3  | 16.7%  |
| 計           |                           | 18 | 100.0% |

問9 建物の所有権を取得した経緯について教えてください。

有効回答数：15件

『新築した』が6件で最も多く、次に『親又は祖父母からの相続』が4件でした。

| 問9 建物の所有権を取得した経緯 |               | 件数 | 割合     |
|------------------|---------------|----|--------|
| 1                | 親又は祖父母からの相続   | 3  | 20.0%  |
| 2                | 親又は祖父母以外からの相続 | 1  | 6.7%   |
| 3                | 新築した          | 6  | 40.0%  |
| 4                | 中古物件を購入した     | 5  | 33.3%  |
| 5                | その他           | 0  |        |
| 計                |               | 15 | 100.0% |

問 10 現在、建物を使用していますか。（1つ選択）

『使用していない、空家である』が最も多く12件でした。

有効回答数：18件

| 問 10 現在、建物を使用していますか。 |               | 件数 | 割合     |
|----------------------|---------------|----|--------|
| 1                    | 使用している        | 6  | 33.3%  |
| 2                    | 使用していない、空家である | 12 | 66.7%  |
| 3                    | わからない         | 0  | 0.0%   |
| 計                    |               | 18 | 100.0% |

問 11 建物はどのように使用していますか。（1つ選択）

『その他』として使用が4件と最も多く、次に『セカンドハウスとして使用』が2件でした。

有効回答数：8件

| 問 11 建物はどのように使用していますか？ |              | 件数 | 割合     |
|------------------------|--------------|----|--------|
| 1                      | 自宅・住居として使用   | 1  | 12.5%  |
| 2                      | セカンドハウスとして使用 | 2  | 25.0%  |
| 3                      | 物置・倉庫として使用   | 1  | 12.5%  |
| 4                      | その他          | 4  | 50.0%  |
| 計                      |              | 8  | 100.0% |

問 12 建物の使用頻度はどれくらいですか。（1つ選択）

『毎日』、『月に数回』、『1年に数回』で最も多く2件でした。

有効回答数：7件

| 問 12 対象建物の使用頻度 |         | 件数 | 割合     |
|----------------|---------|----|--------|
| 1              | 毎日      | 2  | 28.6%  |
| 2              | 週に数回程度  | 0  | 0.0%   |
| 3              | 月に数回程度  | 2  | 28.6%  |
| 4              | 半年に数回程度 | 1  | 14.2%  |
| 5              | 1年に数回程度 | 2  | 28.6%  |
| 計              |         | 7  | 100.0% |

問 13 建物を使用しなくなって（使用しているかわからなくなって）何年経過していますか。（1つ選択） **有効回答数：13件**

『1年～5年前』が7件と最も多く、次に『1年未満』が4件でした。

| 問 13 対象建物が空家となった時期 |         | 件数 | 割合     |
|--------------------|---------|----|--------|
| 1                  | 1年未満    | 4  | 30.8%  |
| 2                  | 1年～5年前  | 7  | 53.8%  |
| 3                  | 5年～10年前 | 1  | 7.7%   |
| 4                  | 10年以上前  | 1  | 7.7%   |
| 5                  | 20年以上前  | 0  | 0.0%   |
| 6                  | わからない   | 0  | 0.0%   |
| 計                  |         | 13 | 100.0% |

問 14 建物を使用しなくなった理由は何ですか。（複数回答可） **有効回答数：13件**

| 問 14 建物を使用しなくなった理由 |                 | 件数 | 割合     |
|--------------------|-----------------|----|--------|
| 1                  | 別の住居に転居したため     | 4  | 30.8%  |
| 2                  | 相続したが、使用予定がないため | 3  | 23.1%  |
| 3                  | 相続人が決まらないため     | 0  | 0.0%   |
| 4                  | その他             | 6  | 46.1%  |
| 計                  |                 | 13 | 100.0% |

問 15 現在、対象建物はどのような状態ですか。（1つ選択）

『普通に住める状態』が10件と最も多く、次に『小規模修繕を行えば住める状態』が3件でした。 **有効回答数：16件**

| 問 15 現在、建物はどのような状態ですか。 |                | 件数 | 割合     |
|------------------------|----------------|----|--------|
| 1                      | 普通に住める状態       | 10 | 62.5%  |
| 2                      | 小規模修繕を行えば住める状態 | 3  | 18.7%  |
| 3                      | 大規模修繕が必要な状態    | 2  | 12.5%  |
| 4                      | 劣化が進んでおり危険な状態  | 1  | 6.3%   |
| 5                      | 状況を把握していない     | 0  | 0.0%   |
| 6                      | その他            | 0  | 0.0%   |
| 計                      |                | 16 | 100.0% |

問 16 空家所有者は法律で適正に維持管理する責任が定められていることを知っていますか。（1つ選択）

有効回答数：18件

所有者の管理責任を承知していない方が一定数いました。

| 問 16 所有者等の維持管理に関する法律の認知 |       | 件数 | 割合     |
|-------------------------|-------|----|--------|
| 1                       | 知っている | 15 | 83.3%  |
| 2                       | 知らない  | 3  | 16.7%  |
| 計                       |       | 18 | 100.0% |

問 17 維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数回答可）

『庭木の剪定・除草』が11件と最も多く、次に『家屋内の清掃』が10件と多く昨年とほぼ同様の結果でした。

有効回答数：33件

| 問 17 所有者等が実施している維持管理の内容 |          | 件数 | 割合     |
|-------------------------|----------|----|--------|
| 1                       | 空気の入れ替え  | 8  | 24.2%  |
| 2                       | 家屋内の清掃   | 10 | 30.3%  |
| 3                       | 庭木の剪定・除草 | 11 | 33.3%  |
| 4                       | 管理していない  | 3  | 9.1%   |
| 5                       | その他      | 1  | 3.1%   |
| 計                       |          | 33 | 100.0% |

問 18 問 17 で回答した時の維持管理費用は年間どのくらいですか。（1つ選択）

有効回答数：13件

『0～10万円』が5件と最も多く、『わからない』は自力によるものと考えられる。

| 問 18 維持管理に係る費用 |         | 件数 | 割合     |
|----------------|---------|----|--------|
| 1              | 0～5万円   | 3  | 23.1%  |
| 2              | 6～10万円  | 2  | 15.4%  |
| 3              | 11～20万円 | 1  | 7.7%   |
| 4              | 21～30万円 | 1  | 7.7%   |
| 5              | 31万円以上  | 0  | 0.0%   |
| 6              | わからない   | 6  | 46.1%  |
| 計              |         | 13 | 100.0% |

また、どれくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

『半年に数回程度』が9件と最も多く、次に『年に1回程度』が7件でした。

また、敷地面積や建物の劣化状況により異なる場合があります。

**有効回答数：29件**

| 問 18-2 維持管理を実施する頻度 |         | 件数 | 割合     |
|--------------------|---------|----|--------|
| 1                  | 週に数回程度  | 3  | 10.3%  |
| 2                  | 月に数回程度  | 6  | 20.7%  |
| 3                  | 半年に数回程度 | 9  | 31.1%  |
| 4                  | 年に1回程度  | 7  | 24.1%  |
| 5                  | 数年に1回程度 | 2  | 6.9%   |
| 6                  | 行っていない  | 2  | 6.9%   |
| 計                  |         | 29 | 100.0% |

**問 19** 維持管理について、現在困っていることはありますか。（複数回答可）

『遠方に住んでいるため、頻繁には行けない』が9件と最も多く、次に『特に困っていることはない』が5件でした。

**有効回答数：22件**

| 問 19 維持管理について、現在困っていること？ |                     | 件数 | 割合     |
|--------------------------|---------------------|----|--------|
| 1                        | 手間がかかる              | 3  | 13.6%  |
| 2                        | 費用負担が大きい            | 1  | 4.6%   |
| 3                        | 身体的・年齢的な問題で容易にはできない | 3  | 13.6%  |
| 4                        | 遠方に住んでいるため、頻繁には行けない | 9  | 40.9%  |
| 5                        | 特に困っていることはない        | 5  | 22.7%  |
| 6                        | その他                 | 1  | 4.6%   |
| 計                        |                     | 22 | 100.0% |

問20 対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか。（複数回答可としますが、それぞれの番号に対応した問についても、ご回答ください） **有効回答数：18件**

『売却したい』が9件と最も多く、次に『自己で使用したい』が6件でした。

| 問20 対象建物の今後の予定 |           | 件数 | 割合     |
|----------------|-----------|----|--------|
| 1              | 自己又で使用したい | 6  | 33.3%  |
| 2              | 売却したい     | 9  | 50.0%  |
| 3              | 建物を取り壊したい | 0  | 0.0%   |
| 4              | 賃借をしたい    | 3  | 16.7%  |
| 5              | そのまま保有したい | 0  | 0.0%   |
| 6              | 不明        | 0  | 0.0%   |
| 計              |           | 18 | 100.0% |

問21 賃貸をする場合の条件があれば教えてください。

『十分な収入が見込めれば可』が4件と最も多く、次に『改修等の費用負担が少なければ可』が2件でした。 **有効回答数：10件**

| 問21 賃貸をする場合の条件があれば教えてください。 |                      | 件数 | 割合     |
|----------------------------|----------------------|----|--------|
| 1                          | 十分な収入が見込めれば可         | 4  | 40.0%  |
| 2                          | 改修等の費用負担が少なければ可      | 2  | 20.0%  |
| 3                          | 適当な貸出相手であれば可         | 0  | 0.0%   |
| 4                          | 貸出期間が限定できるなら可        | 0  | 0.0%   |
| 5                          | 物件管理のすべてを任せることができれば可 | 0  | 0.0%   |
| 6                          | 特になし                 | 2  | 20.0%  |
| 7                          | その他                  | 2  | 20.0%  |
| 計                          |                      | 10 | 100.0% |

問22 空家の管理や活用について、市への要望等がありますか。（複数回答可）

有効回答数：16件

『空家の修繕・リフォームに関する助成制度』が最も多く6件でした。

| 問22 空家の管理や活用について、市への要望等 |                         | 件数 | 割合     |
|-------------------------|-------------------------|----|--------|
| 1                       | 空家の修繕・リフォームに関する助成制度がほしい | 6  | 37.5%  |
| 2                       | 空家の解体に関する助成制度がほしい       | 5  | 31.2%  |
| 3                       | 特に必要なし                  | 4  | 25.0%  |
| 4                       | その他                     | 1  | 6.3%   |
| 計                       |                         | 16 | 100.0% |

問23 当市では、空家等の有効活用を図るため、空家・空地バンク制度の運用をしております。所有する物件を空家・空地バンクに登録する意向はありますか。（複数回答可）

有効回答数：17件

『バンク登録に前向きな意見』が9件と最も多く、次に『登録の予定なし』が7件でした。

| 問23 空家・空地バンクへの登録意向 |          | 件数 | 割合     |
|--------------------|----------|----|--------|
| 1                  | 登録したい    | 1  | 5.9%   |
| 2                  | 登録を検討したい | 3  | 17.6%  |
| 3                  | 興味はある    | 5  | 29.4%  |
| 4                  | 登録の予定なし  | 7  | 41.2%  |
| 5                  | その他      | 1  | 5.9%   |
| 計                  |          | 17 | 100.0% |



# 調査結果分析

## 1. 実態調査

### 《空家等は昭和 40 年代に開発された団地等に多く分布》

今年度の調査の結果、新たに「空家等候補」と推定されたものは 37 戸でした。空家等候補が多い地域は、以前の調査と同様に昭和 40 年代に造成された東みどり野、上町、刈谷行政区に多く分布していました。所有者等の高齢化に伴う利便性の良い場所への転居、介護施設等への入所や別の場所に住居を構える子供宅への転居等の理由により空家等になったと推察します。

今後も継続的に管理不全空家所有者等へ助言等を実施するとともに、空家等の適正管理や有効活用の重要性を市民等に啓発を行っていくことが重要であると考えます。

## 2. 空家実態調査アンケート

### 《空家等の建築時期、現在の状態》（問 8、問 15 関係）

約 60% の空家等が 1981（昭和 56）年 5 月以前の旧耐震基準で、約 40% が 1981（昭和 56）年 6 月以降の新耐震基準で建築されたもので、約 81% が現在でも住める又は多少の修繕を行えば住める状態との回答でした。現在問題のないものでも適正に管理していかなければ建物の状態は悪くなるので、今後も空家等の適正な維持管理や有効活用の周知等が必要と考えます。

### 《空家等を所有した経緯》（問 9 関係）

空家等を所有した理由は、『新築した』や『中古物件を購入した』が約 73% を占めました。一方、自発的な購入でなく『相続した』が約 27% でした。相続により空家等を取得した方の多くは他所に居住しており、空家等をそのままにしていることが考えられるため、空家・空地バンク等の有効活用の提案などを行う必要があると考えます。

### 《空家等になった理由》（問 14 関係）

空家等になった理由は、『別の住居に転居』が約 31% を占めました。別の住居に転居する際、空家等を利活用や転用せずに残存していると思われます。また、独居の所有者が高齢のため福祉施設等に入所し空家等になったと考えられ、今後核家族化や高齢化が進む中、このような理由で空家等になる割合は今後ますます増加すると思われます。

### 《空家等の状態》（問 15 関係）

空家等の状態については使用見込みのあるものが約 81% ありました。これは空家等になって 5 年未満のものが多いためと考えられます。人が出入りしない状態となり年月が経つと建物の状態が悪くなるので、早めに利活用等することが望ましいと思われます。そのための一助として空家バンクの活用が考えられます。空家所有者等だけでなく居住中の建物所有者等にも情報提供を行い、空家等になった際の早めの対応を周知していくことが必要と考えます。

## 《空家等の維持管理》（問18関係）

空家等の維持管理については、1年に1度以上管理を行っている所有者等が約86%で、空家等の管理に対する意識は高くなっていると考えられます。一方、維持管理で困っていることとして維持管理に手間がかかることや、遠方に居住していること、高齢や身体上の理由が挙げられます。

また、維持管理に関する情報提供等の要望も高いことから、空家等所有者等への情報提供や相談窓口（空家対策課）の周知等が必要と考えます。

## 《空家等の所有の意思・空家等の利活用》（問20、問23関係）

所有者等の利活用の意向に関しては、売却や賃貸したいという意向と、自身や親族で使用したい・そのまま保有したいと、大きく2つの意向に分かれますが、いずれにしても何らかの形で利活用を検討していることがわかりました。

また、空家・空地バンクの登録に前向きな回答をした人が、約53%の人がおり、逆に登録したくないと回答した方も約41%あった。それらの理由について分析する必要があります。更に登録に前向きな回答をした人には、申請用紙等を送付しています。

## 【令和5年度の制度改正と今後の予定】

### ・2023（令和5）年12月13日施行

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行

- 1) 管理不全空家制度の新設による対応強化
- 2) 緊急代執行の創設

### ・2024（令和6）年4月1日施行の改正

- 1) 相続登記の義務化
- 2) 相続人申告登記制度

### ・2024（令和6）年4月27日から施行

- 1) 相続土地国庫帰属制度の創設

### ・2026（令和8）年4月までに開始

- 1) 住所等変更登記の義務化について
- 2) 公的機関との情報連携による住所等変更登記

調査結果から、所有者の高齢化がより一層進んでいることがわかります。早めの終活準備が必要と考えられます。そのため、令和6年2月に『空家にしないための「わが家」の終活ノート』を作成しました。今後も空家等所有者等に対して、空家等の適正な管理や利活用を自ら行うように促すほか、住まいの次世代への継承等に関する情報提供や意識啓発を行う必要があると考えます。

また、今後も多くの法令等の改正や新制度創設があり、早めの対応が迫られています。