

1.4. 空家等の状況

(1) 川口市の住宅ストックの現況

ア 住宅・土地統計調査における統計の分類

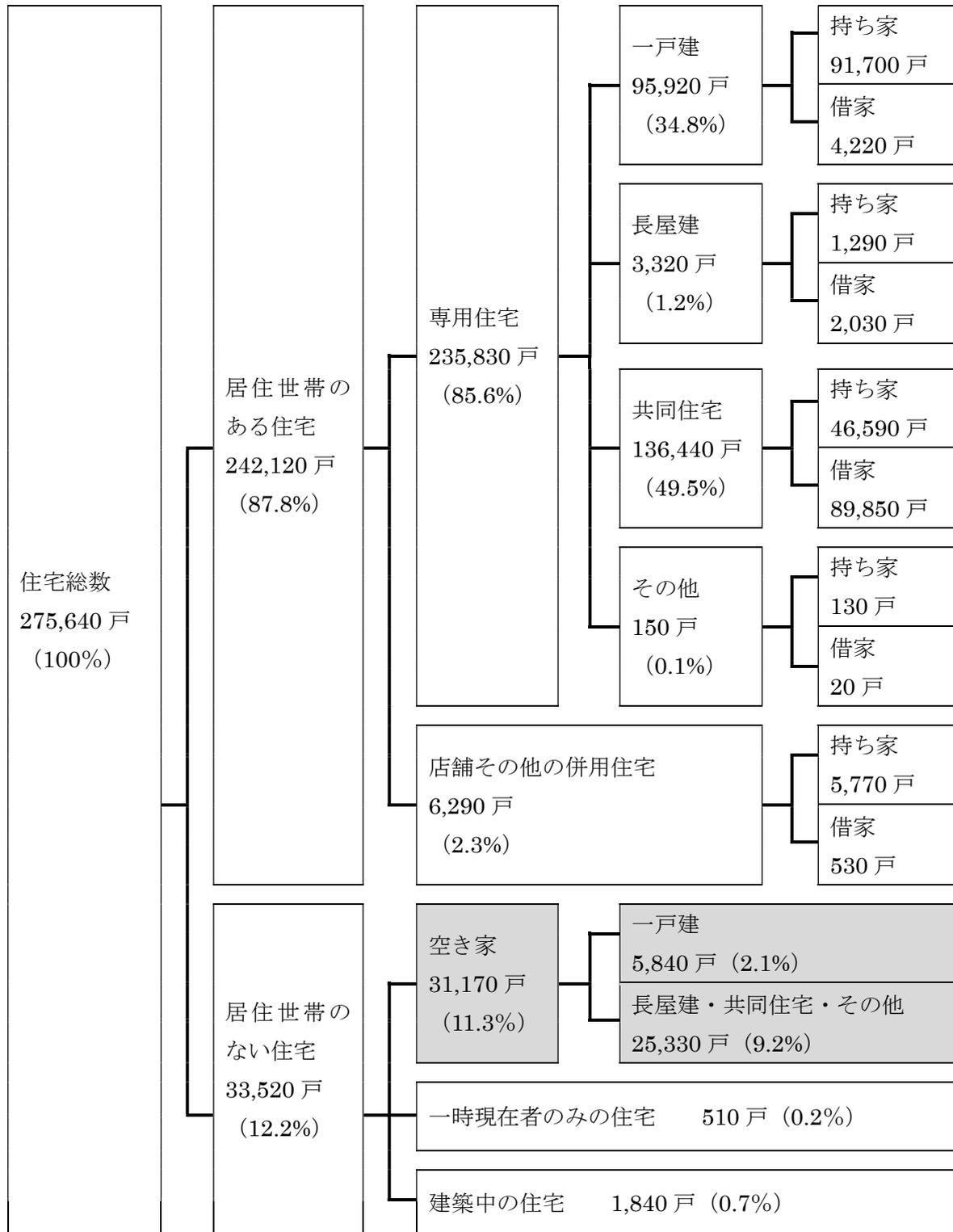


図 住宅・土地統計調査の分類別川口市の住宅ストックの状況（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施している調査であり、住戸等に関する実態並びに現住居以外の住宅および土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査しています。この調査は、市内のある区域を調査区として複数抽出し、その区域内にある住宅を対象に現地巡回および調査を実施し、その内容を基に推計した値となっています。

住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施している調査であり、住戸等に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査しています。

この調査は、市内のある区域を調査区として複数抽出し、その区域内にある住宅を対象に現地巡回及び調査を実施し、その内容を基に推計した値となっています。

この調査から本市の住宅ストックについてみると、「居住世帯のある住宅」及び「居住世帯のない住宅」とも「一戸建」以外の建て方の割合が高く（約6割）、「一戸建」の割合は約4割弱となっています。特に「共同住宅」が全体の5割程度を占めますが、その3分の2は借家となっていることに特徴があります。

この調査における「空き家」とは、居住世帯のない住宅のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、及び「その他の住宅」を合計したものとされ、本市では31,170戸あり、全体に対する「空き家率」として11.3%となっています。

なお、「空き家」のうち「その他の住宅」とは、特に使用目的がない住宅である恐れがあり、対策が必要と考えられている住宅で、いわゆる「その他の空き家」です。本市における「その他の空き家」の割合は全体の2.1%であり、全国や埼玉県に比べ、その割合は低く、5,900戸とされています。

表 全国・埼玉県・川口市の空き家数（平成25年）

単位：戸（上段）

	居住世帯あり	二次的住宅 (空き家)	賃貸用の住宅 (空き家)	売却用の住宅 (空き家)	その他の 空き家	一時現在者の みの住宅	建築中の住宅	住宅総数
全国	52,102,200	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	242,800	88,100	60,628,600
	85.9%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%	0.4%	0.1%	100.0%
埼玉県	2,894,900	9,200	210,700	22,900	112,200	10,100	6,400	3,266,300
	88.6%	0.3%	6.5%	0.7%	3.4%	0.3%	0.2%	100.0%
川口市	242,120	400	22,540	2,320	5,900	510	1,840	275,640
	87.8%	0.1%	8.2%	0.8%	2.1%	0.2%	0.7%	100.0%

※：公表値の各内訳の値は四捨五入されており、合計と一致しない。

資料：住宅・土地統計調査

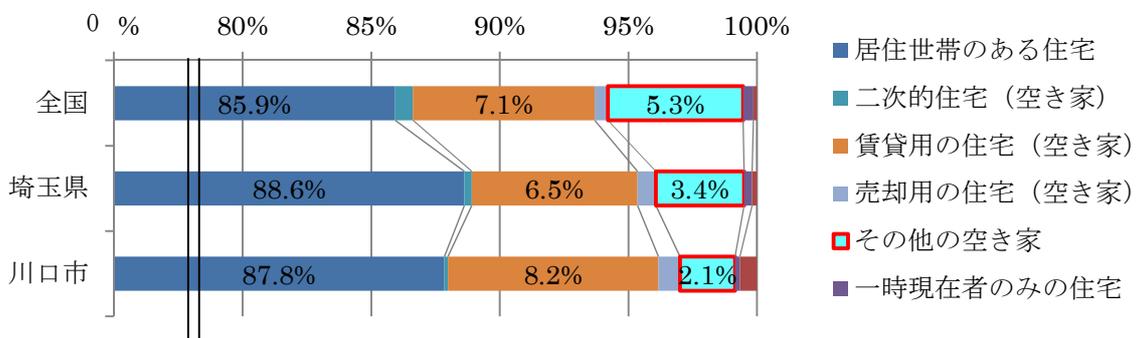


図 全国・埼玉県・川口市の空き家率（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

本市における「その他の空き家」の内訳をみると、「一戸建」が 3,800 戸であり「その他の空き家」の全体の 6 割を超えており、住宅ストック全体として「共同住宅」が多い傾向とは違い、「一戸建」の方が「その他の空き家」となっている割合が高くなっています。

表 全国・埼玉県・川口市のその他の空き家数（平成 25 年）

単位：戸（上）

	その他の空き家	一戸建	長屋建・共同住宅・その他
全国	3,183,600	2,305,400	878,200
	100%	72%	28%
埼玉県	112,200	78,300	33,900
	100%	70%	30%
川口市	5,900	3,800	2,100
	100%	64%	36%

資料：住宅・土地統計調査

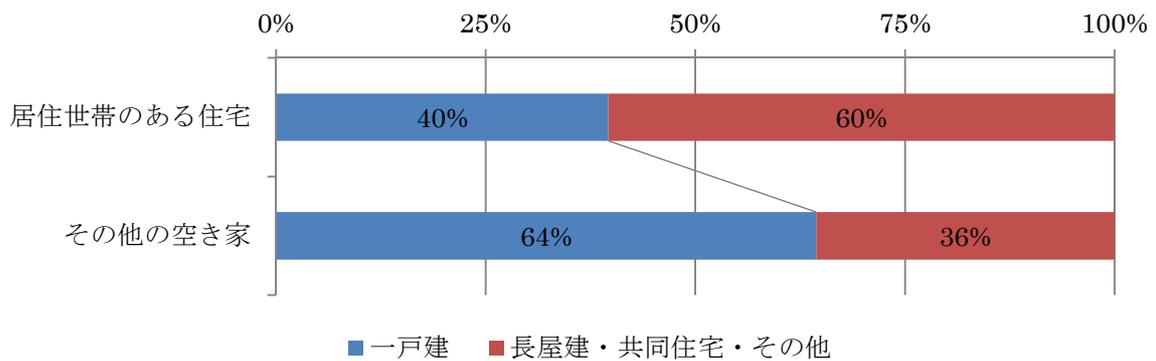


表 川口市の建て方別その他の空き家の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

イ 建築の時期

本市の住宅ストックにおける建築の時期の特徴を全国及び埼玉県と比較すると、建築の時期は近年（平成13年以降）の割合が高く、多数が昭和56年以降の新耐震基準を満たした住宅です。

その内訳を建て方別に見ると、本市では昭和46年以降、「共同住宅」の割合が高い傾向にあります。ただし、昭和45年以前のストックのみに限ると「一戸建」が「共同住宅」の約3倍となっています。

また、本市の「一戸建」の建築の時期を全国及び埼玉県と比較すると、住宅ストック全体と同様に、近年（平成13年以降）では全国及び埼玉県を上回っています。このことから、本市においては近年も、「一戸建」の住宅の安定的な供給が続いていることが伺えます。

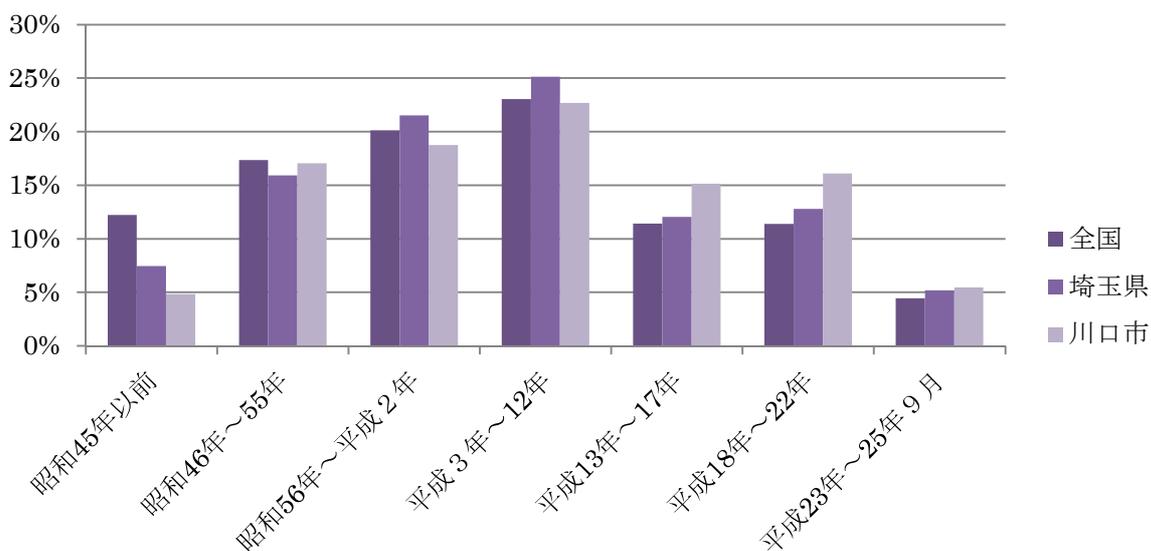


図 全国・埼玉県・川口市の建築の時期別居住世帯のある住宅割合

資料：住宅・土地統計調査

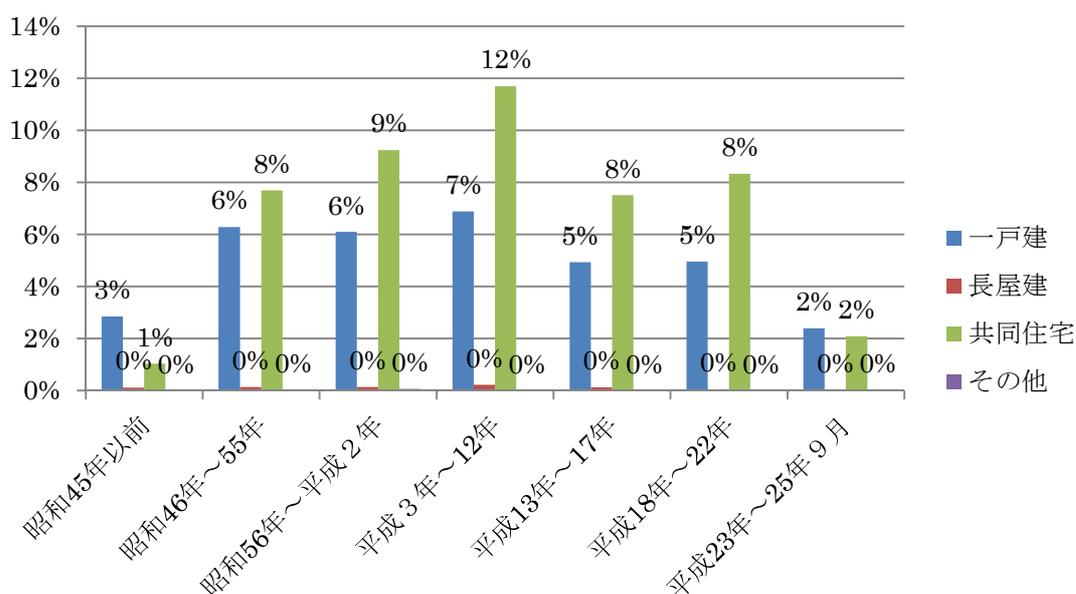


図 川口市の建築の時期別建物の種類別住宅ストックの状況

資料：住宅・土地統計調査

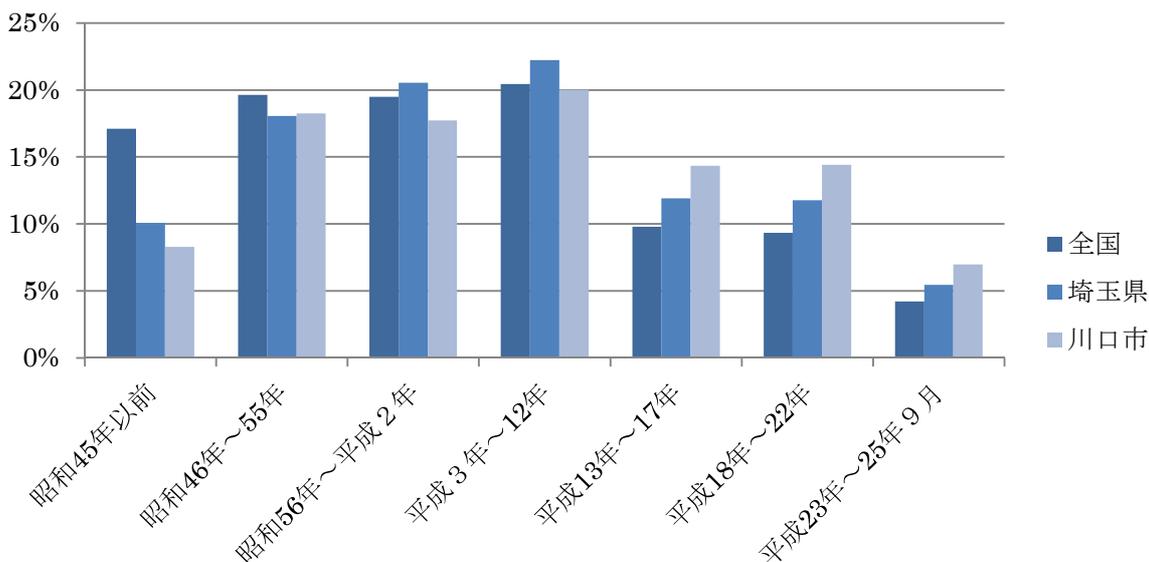


図 全国・埼玉県・川口市の建築の時期別居住世帯のある一戸建の住宅割合

資料：住宅・土地統計調査

ウ 延べ面積

本市の1住宅当たり延べ面積を全国及び埼玉県と比較すると、住宅全体（「総数」）、持ち家の「一戸建」及び「共同住宅」、並びに「借家」いずれにおいても全国及び埼玉県より小さくなっています。このことから、本市における住宅は、住宅の種別によらず、面積が小さい傾向にあることが分かります。

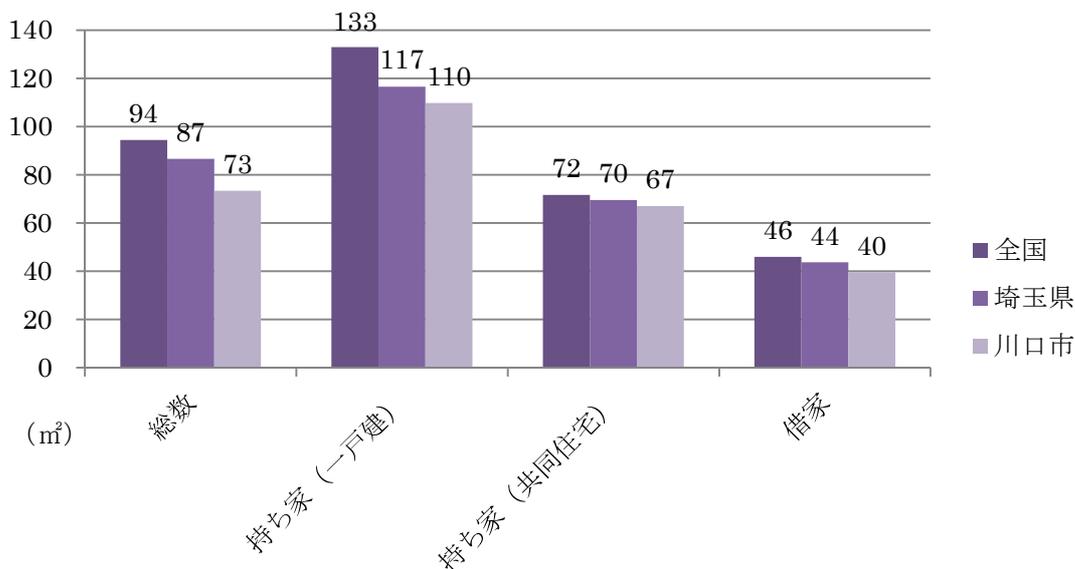


図 全国・埼玉県・川口市の1住宅当たり延べ面積（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

エ 敷地に接している道路の幅員

本市の専用住宅の敷地に接している道路の幅員を全国及び埼玉県と比較すると、全国及び埼玉県よりも、「6m以上～10m未満」及び「10m以上」の道路に接している割合が高くなっています。ただし、「2m未満」の道路に接している割合が埼玉県に比べ高くなっています。本市の専用住宅において戸単位で見ると、面整備済み市街地内の広幅員道路に接した共同住宅の影響が一定程度考えられますが、市全体としては、建築基準法上有効な道路に接している住宅が多いことが分かります。

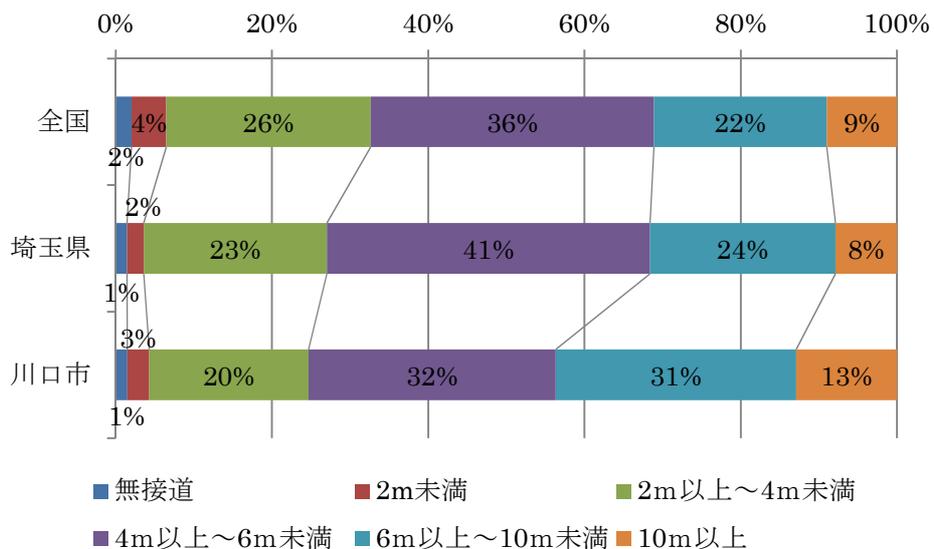


図 全国・埼玉県・川口市の専用住宅の敷地に接している道路の幅員（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

オ 高齢者世帯

本市の総世帯数に占める高齢者世帯数の割合を全国及び埼玉県と比較すると、全ての区分で全国及び埼玉県を下回り、かつ「65歳以上の単身世帯数」及び「75歳以上の単身世帯数」では、全国の値の2分の1程度となっています。

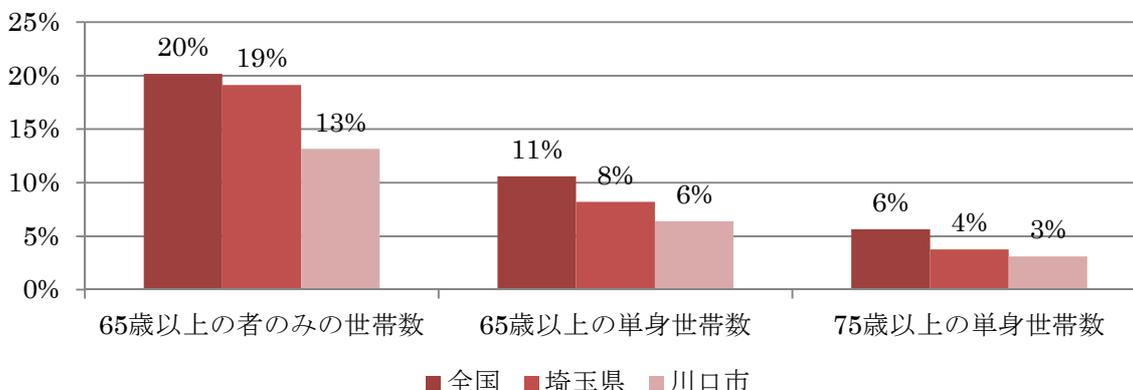


図 全国・埼玉県・川口市の総世帯数に占める高齢者世帯数の割合（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

また、住宅の建て方別に、本市の総世帯数に対する高齢者世帯数の割合を比較すると、「一戸建」において、本市の総世帯数の割合を上回っています。特に「65歳以上の者のみの世帯数」は約2割「世帯総数」を上回っています。

表 住宅の建て方別高齢者世帯数（平成25年）

単位：戸

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	総数
世帯総数	101,930	3,430	136,440	320	242,120
（建て方別の構成比）	42%	1%	56%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	100%	100%	100%	100%	100%
65歳以上の者のみの世帯数	19,480	570	11,740	30	31,830
（建て方別の構成比）	61%	2%	37%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	19%	17%	9%	9%	13%
65歳以上の単身世帯数	7,370	320	7,790	0	15,480
（建て方別の構成比）	48%	2%	50%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	7%	9%	6%	0%	6%
75歳以上の単身世帯数	4,170	210	3,170	0	7,550
（建て方別の構成比）	55%	3%	42%	0%	100%
（建て方別総数に対する割合）	4%	6%	2%	0%	3%

資料：住宅・土地統計調査

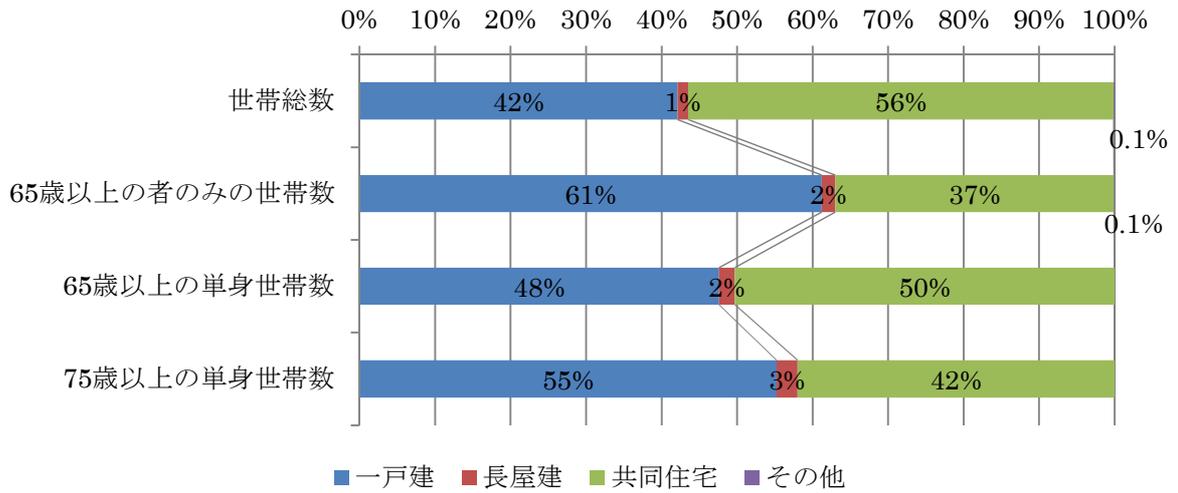


図 川口市の住宅の建て方別高齢者世帯の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

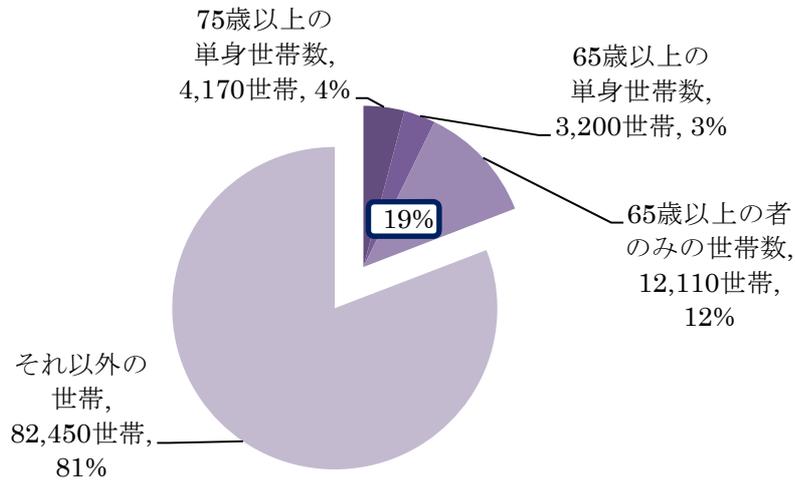


図 川口市の一戸建に居住する高齢者世帯の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

次に、子の居住地別に、持ち家に居住する高齢者（65歳以上）の単身普通世帯*の割合を全国及び埼玉県と比較すると、本市では全国及び埼玉県に比べ、子が1時間以上の場所に居住している割合が低く、近居の割合が高くなっています。

しかし一方で、本市では「子がない」世帯の割合が、全高齢者の単身世帯の28%（2,310世帯）を占め、全国及び埼玉県に比べ、高い傾向にあります。これらは持ち家であることから、身寄りが無く、持ち家を相続する人が居ない世帯主が亡くなった際には、所有者不明の空家等が発生してしまうことが予想されます。

表 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数（平成25年）

子の居住地	全国		埼玉県		川口市	
	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)
同じ建物又は敷地内等	170,700	6	9,900	8	640	8
徒歩5分程度の場所	286,500	10	12,400	10	890	11
片道15分未満の場所	406,300	14	16,200	12	990	12
片道1時間未満の場所	724,700	24	33,100	25	2,030	25
片道1時間以上の場所	732,700	25	26,100	20	1,260	16
子はいない	654,700	22	32,700	25	2,310	28
総数	2,975,600	100	130,400	100	8,120	100

資料：住宅・土地統計調査

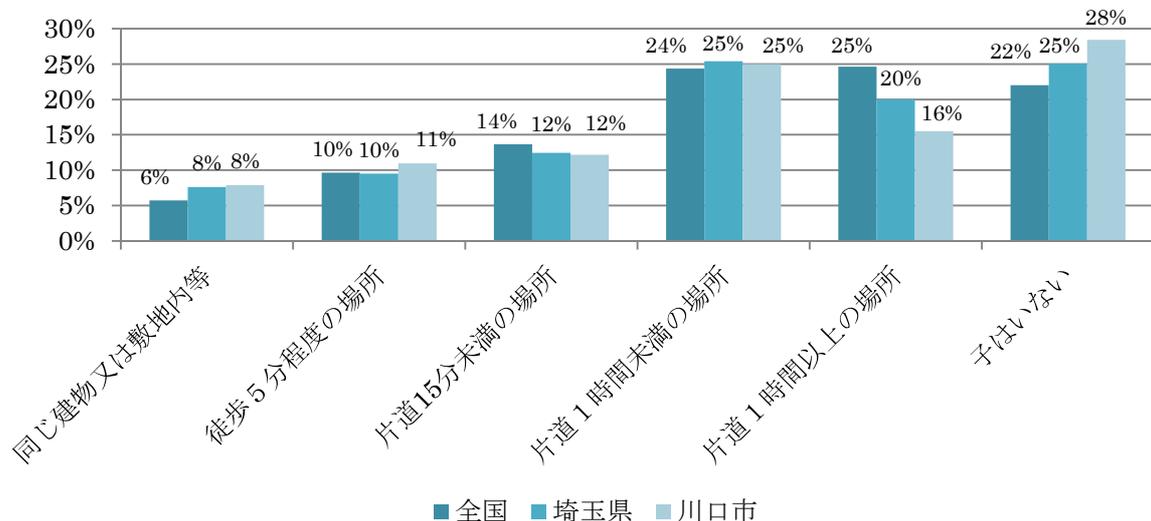


図 全国・埼玉県・川口市の子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯の割合（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

※：普通世帯とは、住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者として区分され、準世帯（間借り・下宿・寮・寄宿舎・病院または療養所等施設などに生活するもので構成される世帯区分）を含まない。

カ 住宅の取得方法

本市の持ち家の取得方法の区分における割合を全国及び埼玉県と比較すると、新築の住宅または中古住宅の購入により取得する割合が高くなっています。一方、新築する割合は全国及び埼玉県に比べ低くなっています。なお、「新築の住宅を購入」とは、既に住宅開発事業者等によって開発された、いわゆる建売住宅やマンションを購入することを指し、「新築」とは、土地を購入し新築することを指します。このことから、本市では、首都圏の通勤適地であることを背景に、住宅開発事業者等が積極的に住宅の不動産流通に関与していることが伺えます。

また、相続・贈与により取得する割合は全国及び埼玉県に比べ低くなっています。他の取得方法の割合が相対的に高いことは、その理由の一部と考えられますが、相続・贈与で取得した住宅の売却を希望した場合、直ぐに流通が可能な市場であることも理由の一部であることが推測されます。

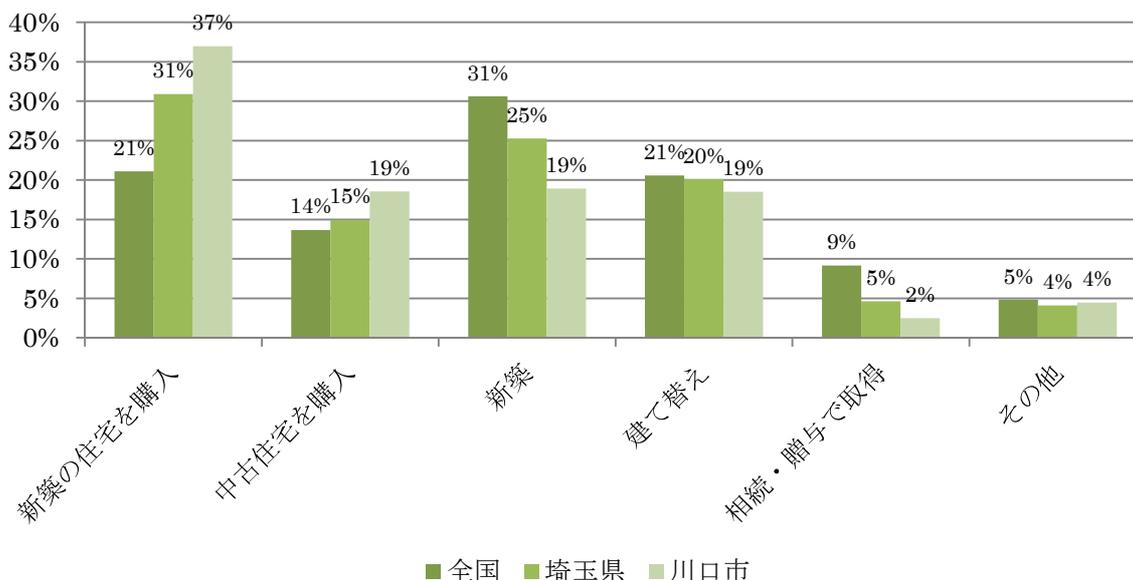


図 全国・埼玉県・川口市の持ち家の取得方法の割合（平成 25 年）

資料：住宅・土地統計調査

本市の持ち家の建築の時期を持ち家の取得方法別にみると、平成3年以降は「新築の住宅を購入」の割合が最も高くなっています。一方、昭和46年から平成2年までに建築された持ち家では、「中古住宅を購入」の割合が全体の3分の1程度を占め、最も高くなっています。ほかに、昭和45年以前に建築された持ち家では、住宅を当時に「新築」の割合が最も高くなっています。

また、相続・贈与により取得した住宅の割合は、全体に対して高くありませんが、昭和45年以前に建築された持ち家では12%（840戸）と、古い時期に建築された持ち家ほど、割合が高まる傾向があります。

表 川口市の持ち家の取得方法別建築の時期別戸数（平成25年）

単位：戸（上）

	新築の住宅 を購入	中古住宅を 購入	新築	建て替え	相続・贈与 で取得	その他	総計
昭和45年以前 （取得の区分別の構成比）	820 12%	1,030 15%	1,930 28%	1,570 23%	840 12%	750 11%	6,940 100%
昭和46年～55年 （取得の区分別の構成比）	4,600 20%	8,470 37%	3,660 16%	3,410 15%	1,050 5%	1,550 7%	22,740 100%
昭和56年～平成2年 （取得の区分別の構成比）	5,510 23%	7,930 33%	4,310 18%	4,110 17%	570 2%	1,430 6%	23,860 100%
平成3年～12年 （取得の区分別の構成比）	11,340 43%	3,630 14%	4,180 16%	6,120 23%	360 1%	680 3%	26,310 100%
平成13年～17年 （取得の区分別の構成比）	12,380 60%	1,750 8%	3,790 18%	2,280 11%	90 0%	300 1%	20,590 100%
平成18年～22年 （取得の区分別の構成比）	11,030 56%	1,100 6%	3,740 19%	3,290 17%	90 0%	550 3%	19,800 100%
平成23年～25年9月 （取得の区分別の構成比）	3,380 48%	120 2%	1,580 23%	1,400 20%	40 1%	450 6%	6,970 100%

資料：住宅・土地統計調査

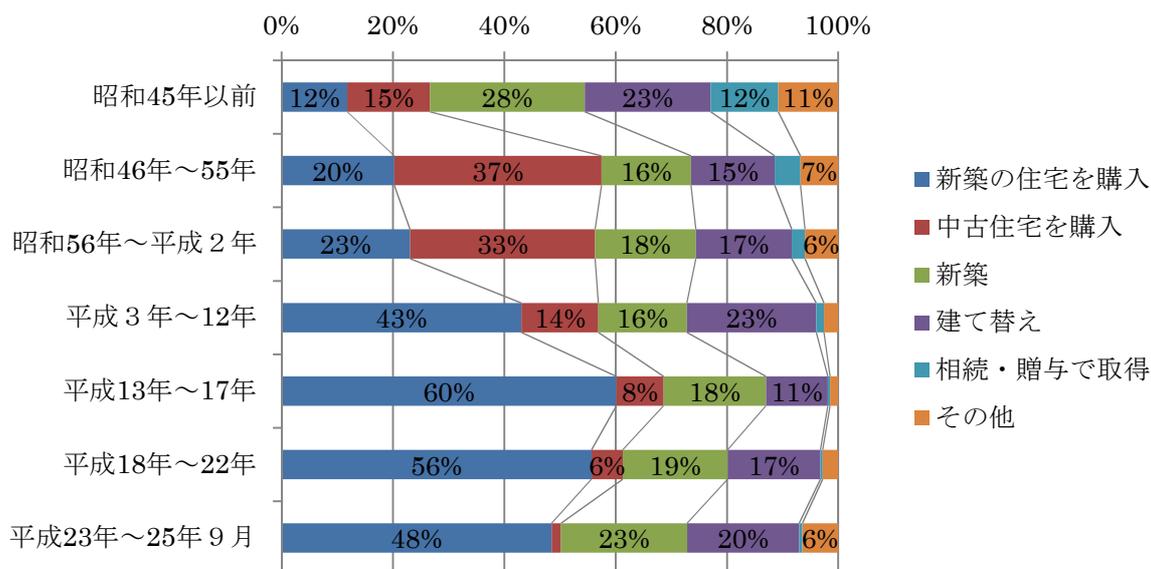


図 川口市の持ち家の取得方法別建築の時期別戸数の割合（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家の推移

本市の「空き家」の推移を全国及び埼玉県と比較すると、いずれも増加傾向にあるものの、本市は概ね11%近辺であり、全国のような急激な増加はみられません。「空き家」のうち、「その他の空き家」も急激な増加傾向にはなく、住宅の総数に占める割合を比較した場合、全国及び埼玉県に対して本市は最も低く、概ね2%近辺で推移しています。

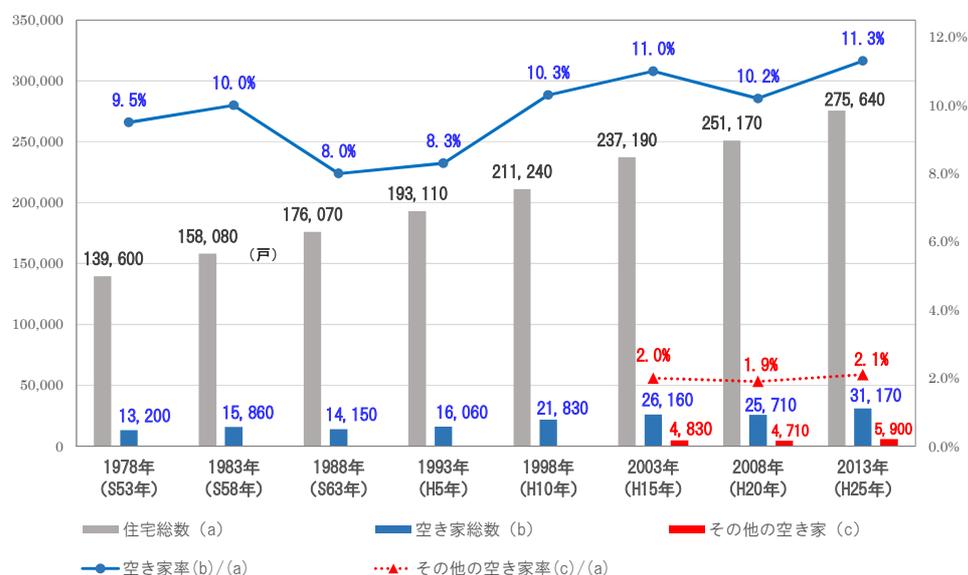


図 川口市の空き家の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査※

※：住宅・土地統計調査は、昭和23年以来5年ごとに実施してきた住宅統計調査の調査内容等を平成10年調査時に変更したものととなる。なお、川口市における「その他の空き家」のデータは、2003（平成15）年以降のみ存在する。

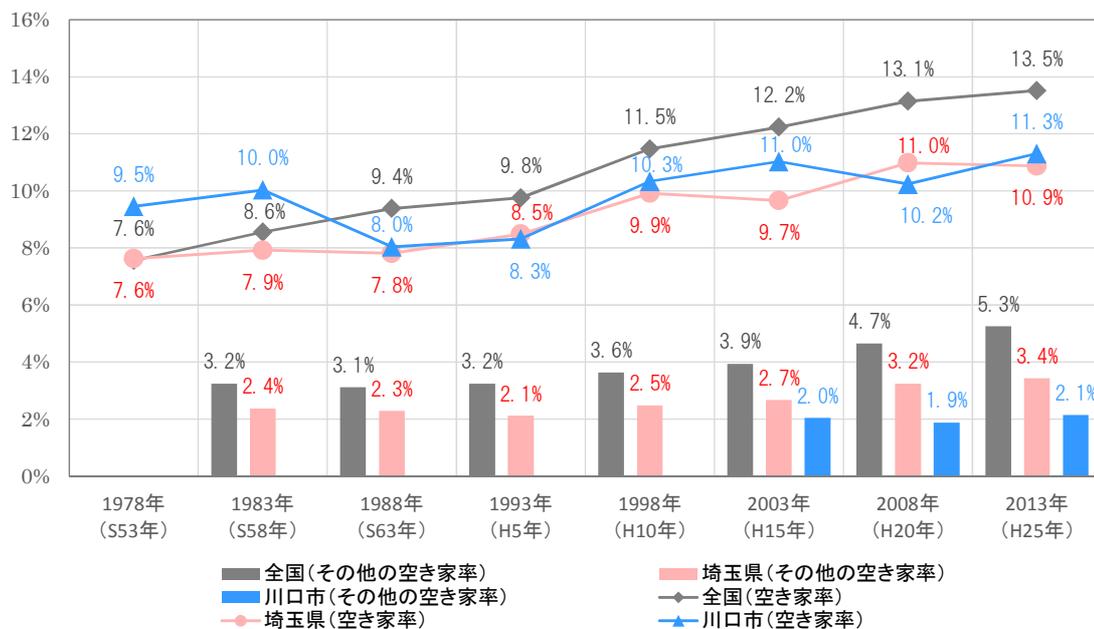


図 全国・埼玉県・川口市の空き家の推移

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(3) 川口市空家等実態調査の実施概要

本市の空家等の実態を把握し、本計画策定のための基礎資料とするため、平成 28 年度に「川口市空家等実態調査」として、空家等現地調査（以下「現地調査」）および空家等所有者等アンケート調査（以下「アンケート調査」）を併せて実施しました。

ア 現地調査

現地調査では、外観から判断した結果、1,662 棟の物件について空家等の可能性が高いとしました。

現地調査の概要

- ・ 時点；平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 1 月 22 日
- ・ 対象；市把握済空家等および(株)ゼンリン空家情報
- ・ 調査方法；調査対象全数への現地調査
- ・ 判定基準；建物の有無、居住の有無、外観（郵便受けや洗濯物等）の状況や設備（電気メーターやガスメーター等）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断

表 現地調査の結果

	現地調査		
		うち、市把握済空家等	うち、(株)ゼンリン空家情報
調査対象件数	2,398 棟	502 棟 ^{※1}	1,896 棟 ^{※2}
空家等の可能性が高いと判断された件数	1,662 棟	334 棟	1,328 棟
備 考		市民等からの相談によって市が把握した空家等。平成 24 年 1 月から、平成 28 年 9 月 30 日受付分を現地調査の対象とした。	(株)ゼンリンが販売する、空家の可能性がある建築物の住所等のリスト。平成 28 年 4 月～5 月の(株)ゼンリンによる調査の結果に基づくもの。

※1：市把握後に除却された空家等 95 棟を含む。

※2：市把握済空家等との重複 162 棟を除く。

表 空家等の可能性が高い1,662棟の空家等の状態と影響の範囲による分類

分類	建物の傾斜※1	その他の管理不全※2	公道へ影響※3	隣地へ影響※4	棟数 (a)	うち、市把握済空家等		うち、接道が悪い空家等※5		うち、所有者不明の空家等※6	
						棟数 (b)	割合 (b/a)	棟数 (c)	割合 (c/a)	棟数 (d)	割合 (d/a)
						1	●	●	●	▲ ※7	13
2	●	●	-	●	12	11	92%	7	58%	0	0%
3	-	●	●	▲ ※7	81	50	62%	-	-	4	5%
4	-	●	-	●	23	10	43%	8	35%	0	0%
5	-	●	-	-	191	71	37%	49	26%	9	5%
6	-	-	-	-	1,342	182	14%	148	11%	11	1%
計					1,662	334	20%	212	13%	27	2%

※1：1/20を超える傾斜が発生している場合

※2：樹木・雑草の繁茂、ごみの散乱、門扉や壁等の破損などが見られるもの

※3：建物の傾斜：建物の高さ>公道までの距離 となっている場合

その他の管理不全：公道にまで樹木・雑草が繁茂している場合など

※4：建物の傾斜：建物の高さ>隣の建物との距離 となっている場合

その他の管理不全：隣地にまで樹木・雑草が繁茂している場合など

※5：無接道、または幅1.8m未満の道路に接しているもの

※6：市把握済空家等のうち、全員が相続放棄をしているなど相続人が不存在のものや、所有者等が居所不明のもの

※7：危険や悪影響が隣地に及ぶ場合を含む

本市における空家等 1,662 棟のうち、管理不全が見られず、悪影響がないものは約 8 割 (1,342 棟) と、市内の大部分の空家等については適切な管理が行われていることが判明しました。

さらに、管理不全が見られるものの中でも、悪影響がその敷地外に及ぶものは 1 割弱 (129 棟) であり、周囲に悪影響を及ぼしていないものが空家等総数の約 9 割 (1,533 棟) を占め、対策が必要と考えられる空家等は、市内の空家等総数に対して僅かであることが分かりました。

【参考】



図 市の住宅総戸数に対する空家等総棟数*

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査、住宅・土地統計調査

※：住宅・土地統計調査は、戸を単位とした調査となっている。一方、平成 28 年度川口市空家等実態調査は棟を単位としている。ここでは、本市における空家等の多寡の目安とするため、住宅・土地統計調査における市内の住宅総戸数と比較している。

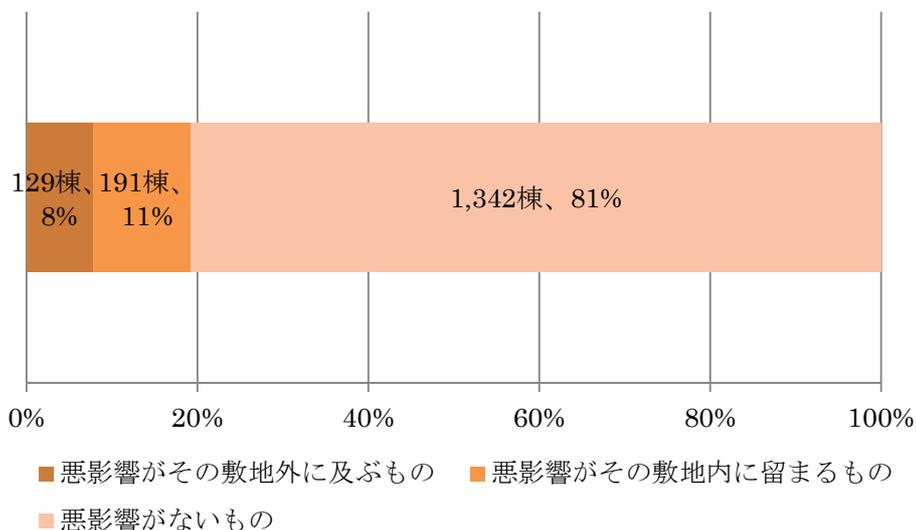


図 市内の 1,662 棟の空家等の悪影響の範囲による分類の内訳

資料：平成 28 年度川口市空家等実態調査

①空家等の建物用途

本市における空家等の建物用途は、「専用住宅」が最も多く、約8割を占め、次いで「店舗・事務所等の併用住宅」が約1割となっています。「事務所・倉庫」や「その他」の建物用途も一定数あります。

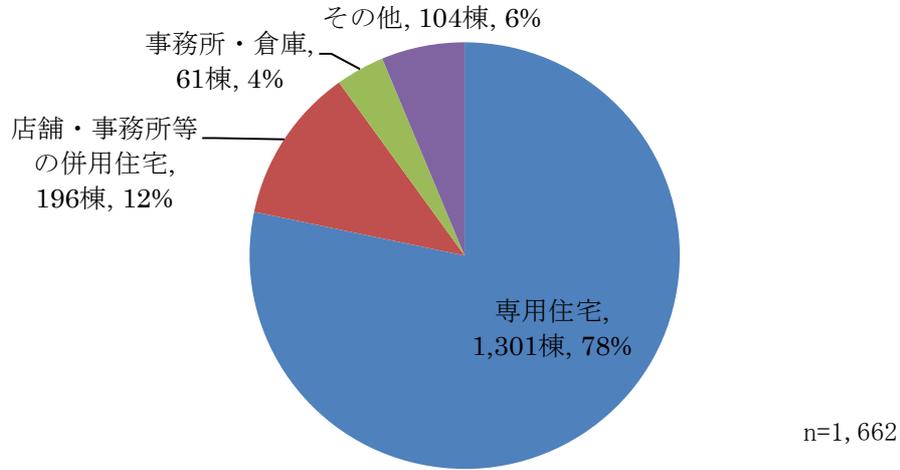


図 空家等の建物用途の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

②空家等の建物構造

本市における空家等の建物構造は、「木造」が最も多く、約9割を占め、次いで「鉄骨造」が約1割となっています。一方、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」や「その他（ブロック造等）」の建物構造も一定数ありますが、全体に対して僅かです。

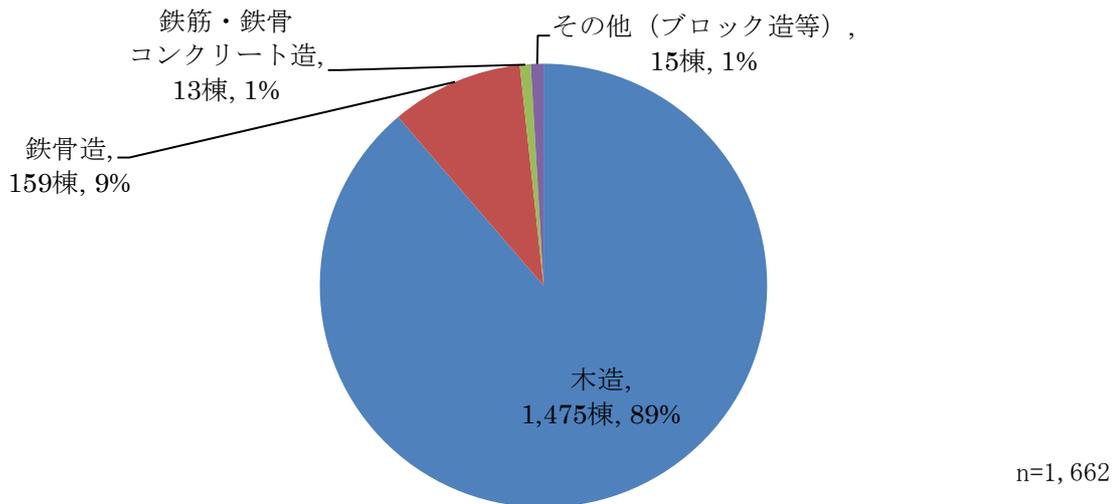


図 空家等の建物構造の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

③空家等の築年数

本市における空家等の築年数は、「築45年以上55年未満」が最も多く、約4割を占め、次いで「築35年以上45年未満」が約3割となっています。旧耐震基準と推測される昭和56年（築35年）以前の建物が空家等全体の8割を超えており、建物の利活用を進める際には、適切な診断及び改修を促す必要があると考えられます。

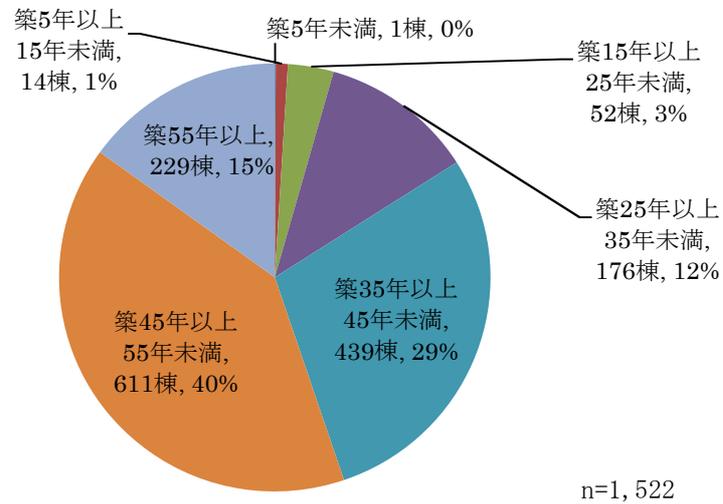


図 空家等の築年数の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査、家屋課税台帳

④空家等の延床面積

本市における空家等の延床面積は、「40㎡以上75㎡未満」が最も多く、約4割を占め、次いで「40㎡未満」が約2割となっています。これは、住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準に照らした際、空家等の約7割は、都市部の世帯人員3人の核家族を想定した場合の誘導面積水準に達していないこととなります。また、単身世帯を想定した場合でも空家等の約4分の1は、誘導面積水準に達していません。

一方、75㎡以上の空家等は全体の約4分の1であり、これらは良好な住宅として利活用を図ることが可能と考えられます。

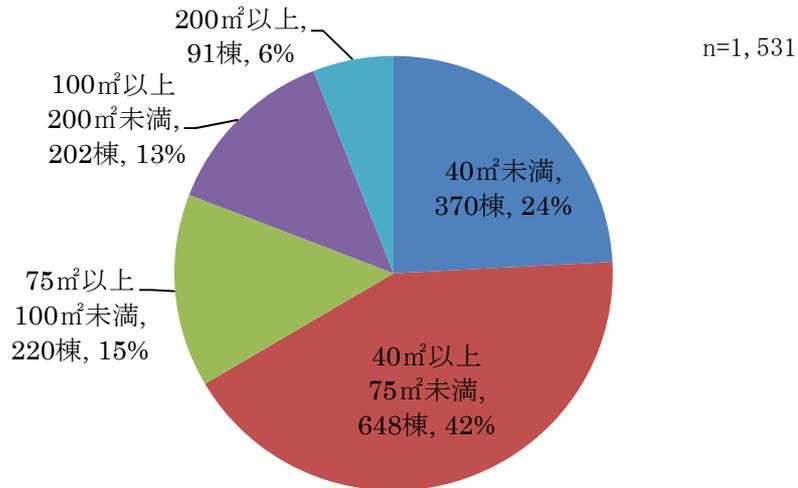


図 空家等の延床面積の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査、家屋課税台帳

住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

- 最低居住面積水準
 - ・・・単身者；25㎡、2人以上の世帯； $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$
- 一般型誘導居住面積水準
 - ・・・単身者；55㎡、2人以上の世帯； $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$
- 都市居住型誘導居住面積水準
 - ・・・単身者；40㎡、2人以上の世帯； $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

⑤空家等の敷地の接続道路の幅員

本市における空家等の接続道路の幅員をみると、空家等全体の4分の3程度が、幅4m以上の道路に接道しており、建替え等にあたって建築基準法における制限に問題はありません。

一方、空家等全体の約2割の敷地が幅4m未満の道路に接道しており、建替え等の際に、道路中心線から敷地を後退させて建築を計画する必要があります。仮にその敷地が既に狭小であった場合には、より狭小な敷地での建替えを計画しなくてはならないこととなり、事実上現在の敷地単独では建替え不可となる空家等が含まれているものと推測されます。

また、無接道の空家等も僅かにあります。前述の敷地が幅4m未満の道路に接道かつ敷地が狭小な空家等とあわせたこれらは、現状で建物の敷地としての利用は難しい状況にあります。

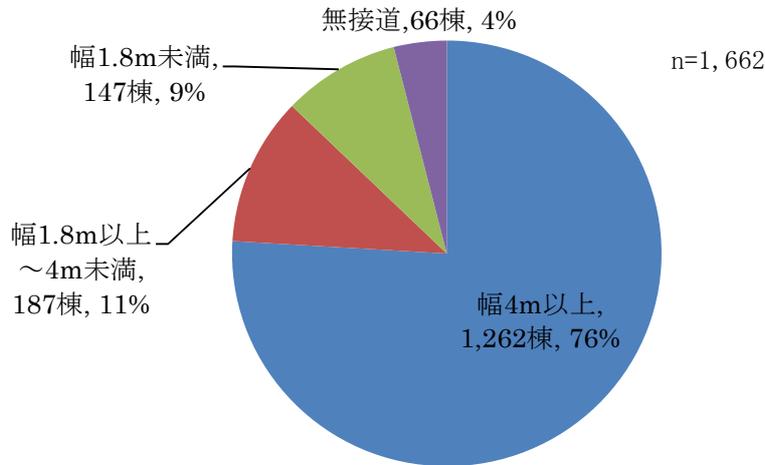


図 空家等の接続道路の幅員別の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

⑥空家等の敷地の接道状況

本市における空家等の敷地の接道状況をみると、空家等全体の約9割は接道が間口2m以上ありますが、約1割は接道が間口2m未満となっており、建築基準法における接道義務を満たしておらず、建替え等を行うことが難しい状況にあります。

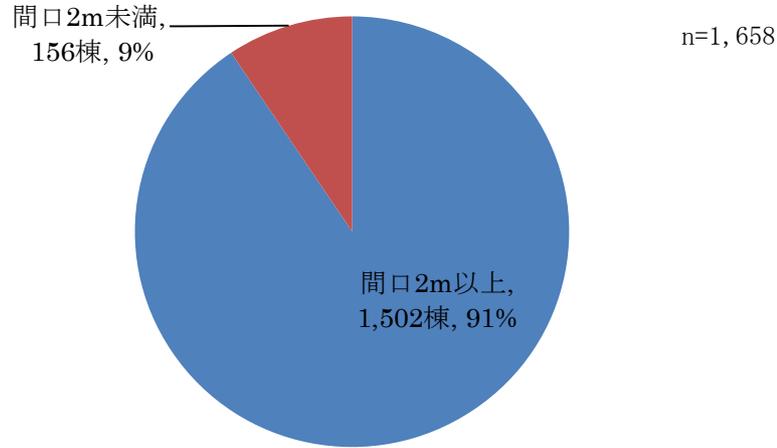


図 空家等の接道状況別の内訳

資料：平成28年度空家等実態調査

⑦空家等の相談状況

市把握空家・(株)ゼンリン空家情報から空家等の相談状況の割合をみると、空家等全体の約2割に対して市民等からの相談が寄せられています。一方、相談の発生に至っていない空家等についても、そのまま放置されれば、状態は悪化し、新たな相談が発生することが考えられます。

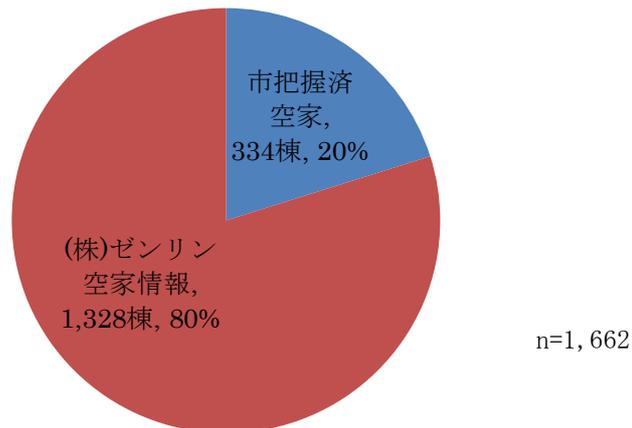


図 空家等の相談状況

資料：平成28年度空家等実態調査

イ アンケート調査

アンケート調査は、建物およびその土地の所有者等のうち、固定資産課税台帳によって送付先が判明した 1,451 人を対象とし、そのうち 759 人（52.3%）の所有者等から回答をいただきました。

なお、一人の所有者等が複数の空家等を所有している場合、土地と建物の所有者等が異なる場合、および固定資産課税台帳によって住所が判明しない場合等があったため、現地調査対象件数とアンケート対象件数は一致しません。

アンケート調査の概要

- ・時 点；平成 28 年度
- ・対 象；現地調査の対象の所有者等
 - 1) 土地建物両方の所有者等
 - 2) 建物だけの所有者等
 - 3) 土地だけの所有者等
- ・送付先；固定資産課税台帳に基づく納税義務者または納税管理人の住所
- ・方 法；調査対象全数への調査票の郵送による配布・回収
- ・回収率；52.3%（配布数 1,451、回収数 759）

表 アンケート調査配布・回収結果

	アンケート調査計			
	1) 土地建物両方の所有者等	2) 建物だけの所有者等	3) 土地だけの所有者等	
配布数	1,451	1,287	106	58
返戻	29	14	14	1
回収数 (回収率)	759 (52.3%)	684 (53.1%)	43 (40.6%)	32 (55.2%)

①所有関係

本市の空家等の建物と敷地の所有関係をみると、その主たる所有権を有する者の9割程度が土地及び建物の所有者ですが、1割程度が建物のみまたは土地のみの所有者となっています。今後、この建物のみ所有者について、空家等を管理する者が不明確となった場合に、その空家等の土地の所有者は、空家等の管理責任を有していない問題があり、その対応について、考慮しておく必要があります。

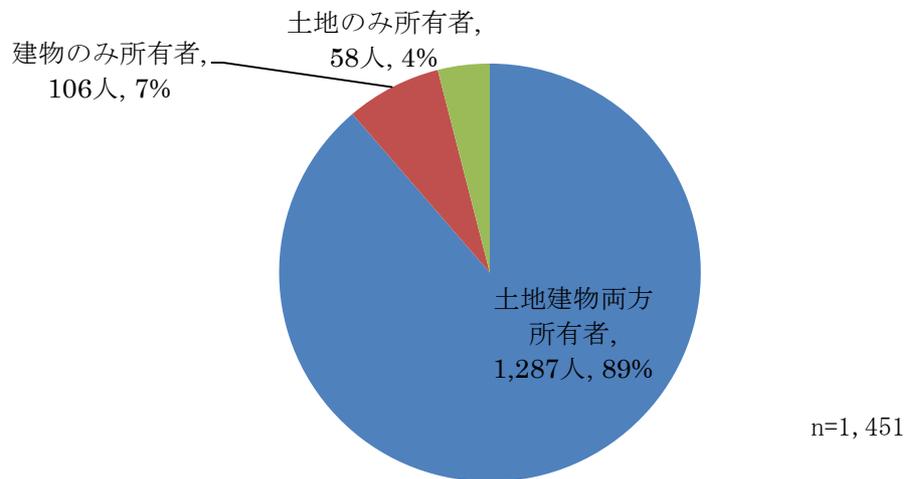


図 空家等と空家等敷地の所有関係への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

ア 住宅の利用状況

アンケート調査対象となった住宅の利用状況を伺うと、「利用していない」、「わからない」という利用目的が無いと考えられる回答が最も多く、回答数の3割半ばを占めています。一方で、「利用している」という回答は約3割を占めています。

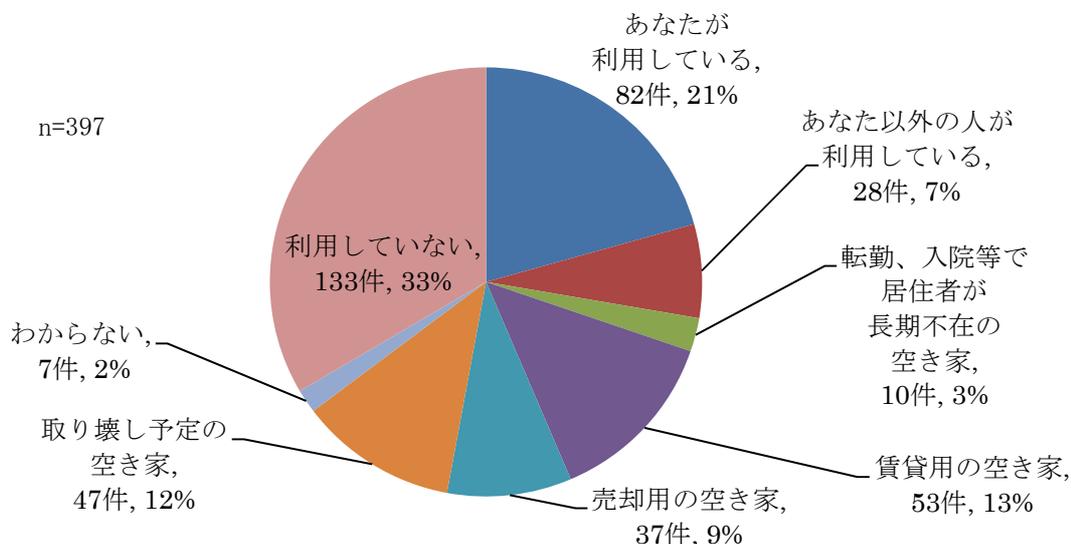


図 調査対象住宅の利用状況への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

イ 利用しない理由

アンケート調査に、住宅を利用していないと回答した理由を伺うと、「解体費用が出せないから」や「取り壊すと固定資産税が高くなるから」といった金銭的な理由が最も多くあがりました。ほかに、「遠方に住んでいるから」や「使い道がないから」など利用目的を持たない空家等の所有、または「現在のままでも特に問題を感じないから」といった意識的なもの、「相続の話し合いができていないから」といった相続問題に関する回答が得られています。

n=249（複数回答（回答者数133））
 図中注釈（回答数）

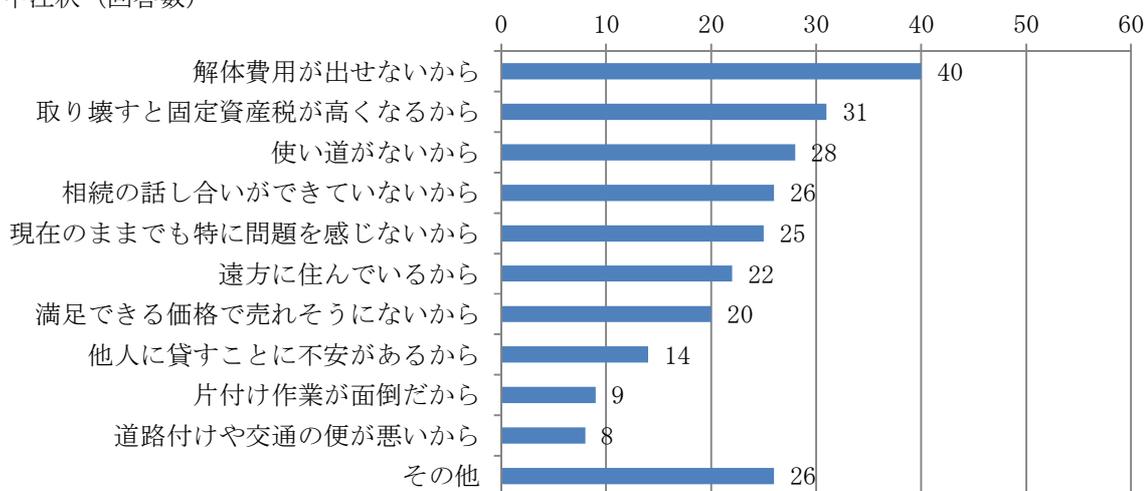


図 利用しない理由への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

ウ 管理上の問題

管理上の問題を伺うと、回答で最も多かったものは「特に問題はない」でしたが、管理上の問題として、「遠方に住んでいるため管理が困難」、「高齢のため管理が困難」、「管理の作業が大変」といった回答も多くあり、所有者が管理を行う際には、何らかの障害があることが分かります。一方で、「管理費用の負担が重い」といった金銭的な問題、または「住宅を利用する予定がないので管理をしても無駄である」といった回答も得られています。

n=501（複数回答（回答者数370））
 図中注釈（回答数）

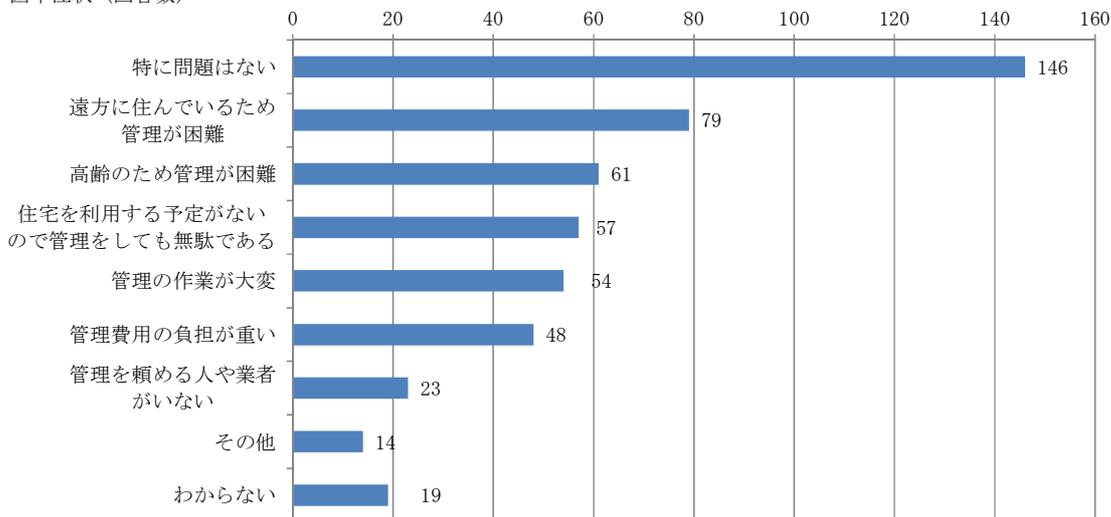


図 管理上の問題への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

エ 空家等が悪影響を与えている場合の管理委託の意向

「樹木や雑草が近隣や道路等に悪影響を与えている場合」という仮定で、空家等の枝払いや草刈り等の簡単な管理の委託の意向を伺ったところ、「既に管理してもらっている」という回答が約 2 割あり、管理してもらいたい主旨の回答を含めると、半数が管理委託の意向を有しています。一方で、悪影響を与えている場合という仮定であっても委託を望まない回答が約 3 割あります。

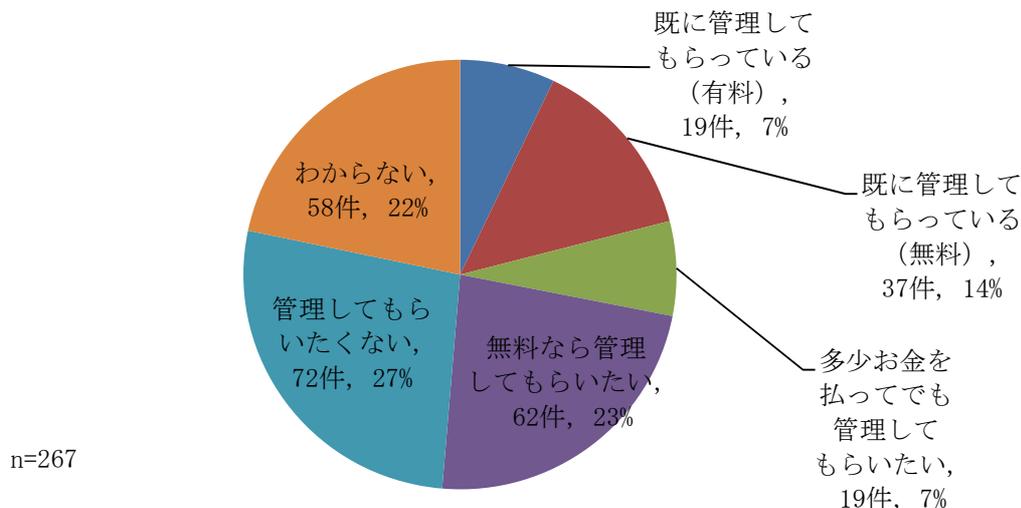


図 管理委託の意向への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

オ 今後の利用意向

今後の利用意向を伺うと、「賃貸する」、または「売却する」という回答が合わせて約4割を占めています。「建替えてから賃貸する」、「取り壊す」という回答、「所有者やその親族が利用する（物置以外に）」、または「物置として利用する」という回答もそれぞれ約1割あります。回答を得られた中では何らかの利活用の意向が過半を占めています。

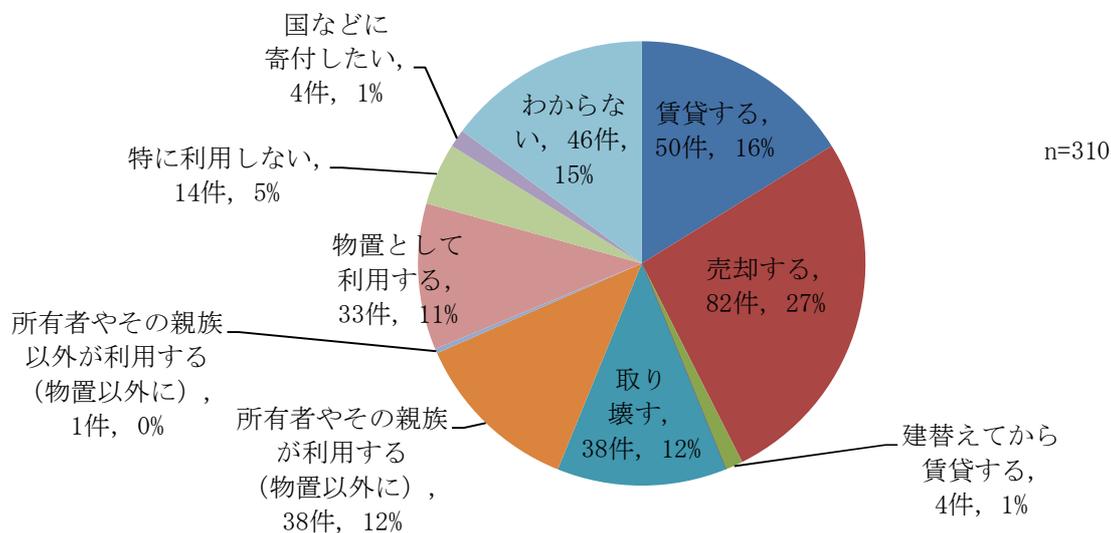


図 今後の利用意向への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

カ 賃貸・売却の募集等の状況

今後の利用意向で、「賃貸する」、または「売却する」と回答された方に、賃貸・売却の募集等の状況を伺うと、「募集している」、「募集の準備中である」または「借り主・売却先が決定済み」という具体的な行動をしているという回答が過半を占めています。一方で「まだ何もしていない」という回答も4割を占めています。

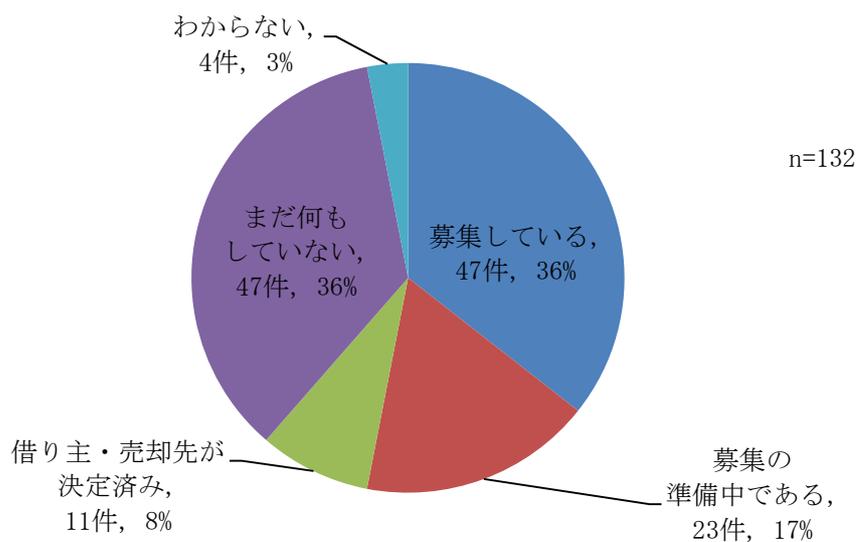


図 賃貸・売却の募集等の状況への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

キ 賃貸・売却上の課題

所有している空家等について、賃貸・売却上の課題を伺うと、「設備や建具が古い」、「リフォーム費用がかかる」、「住宅が傷んでいる」という回答が多く、賃貸・売却を円滑に進めるためには、所有している空家等に改修等を要すると認識されているようです。次いで、「良い方法がわからない」という回答が多く、専門的な助言や分かり易いモデルの提示等の支援が必要であることが伺えます。ほかに、「住宅が狭い」、「接している道路が狭い、または接道してない」という回答も一定数あり、狭小住宅または狭小敷地の問題が、空家等の賃貸・売却上の課題となっていることが伺えます。

n=288（複数回答（回答者数129））

図中注釈（回答数）

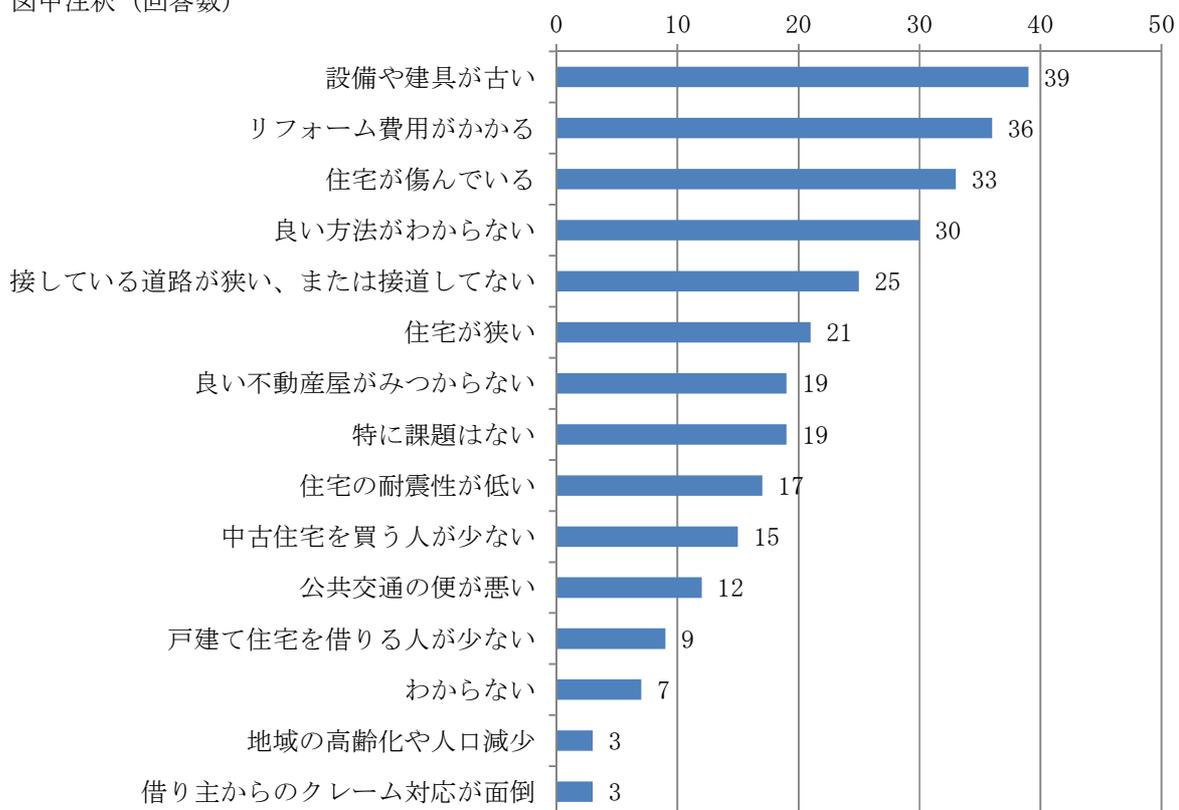


図 賃貸・売却上の課題への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査

ク 公益目的での無償・低額の貸与意向

所有している空家等について、「公益目的のために、無償または低額で貸す意向」を伺うと、「あまり貸したくない」、「貸したくない」を合わせた回答が約4割を占め、最も多くなっています。一方で、「貸したい」、「条件によっては貸したい」を合わせた回答が約3割あり、公益目的での無償・低額の貸与に応じていただける意向が一定数あることが分かります。

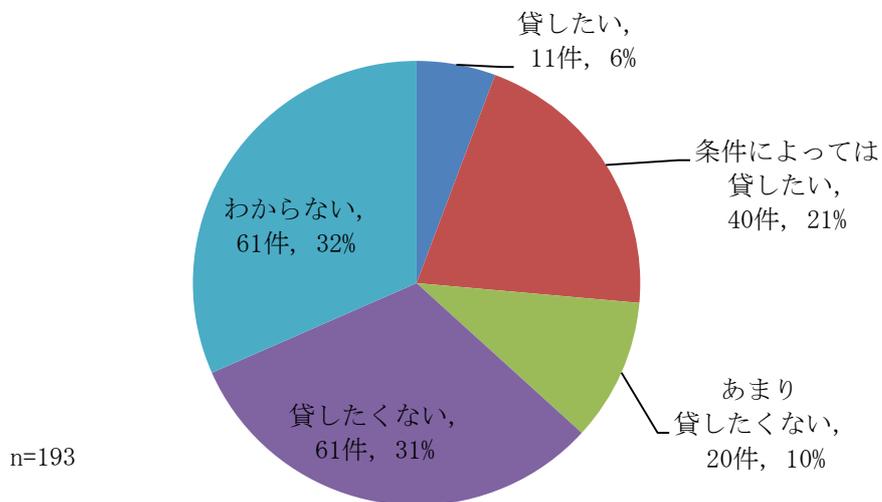


図 公益目的での無償・低額の貸与意向への回答

資料：平成28年度空家等実態調査

ケ 行政に期待する施策

今後、行政に期待する施策を伺うと、「何でも相談できる窓口の設置」という回答が最も多く、次いで、「解体費用への補助金」、「修繕・リフォームへの補助金」、「売却・賃貸の支援制度」の順に回答が多くなっています。専門知識や解決策の提供、あるいは、金銭的な支援に対して行政への期待があることが分かります。

n=1,385（複数回答（回答者数681））

図中注釈（回答数）

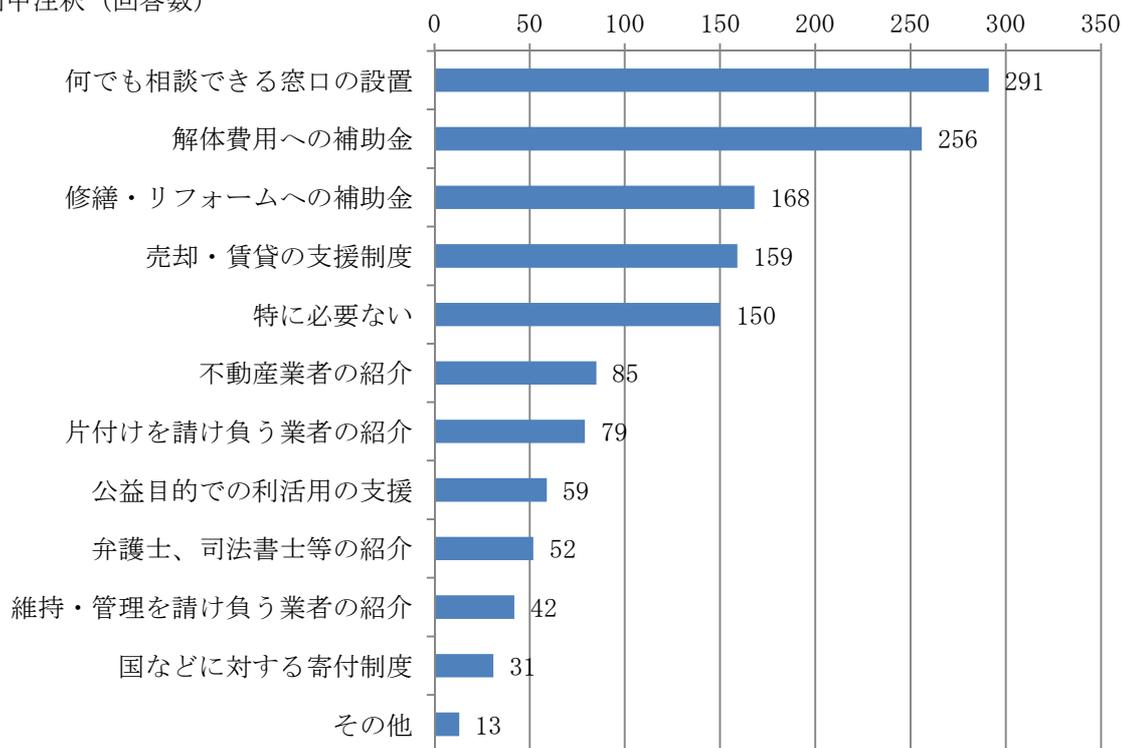


図 行政に期待する施策への回答

資料：平成 28 年度空家等実態調査