

平成30年度空き家実態調査の結果の分析について

平成30年度空き家実態調査における、現地調査及び所有者等の意向調査の集計結果から、空き家の立地状況、管理状況、所有者等の意向との関係を分析する。

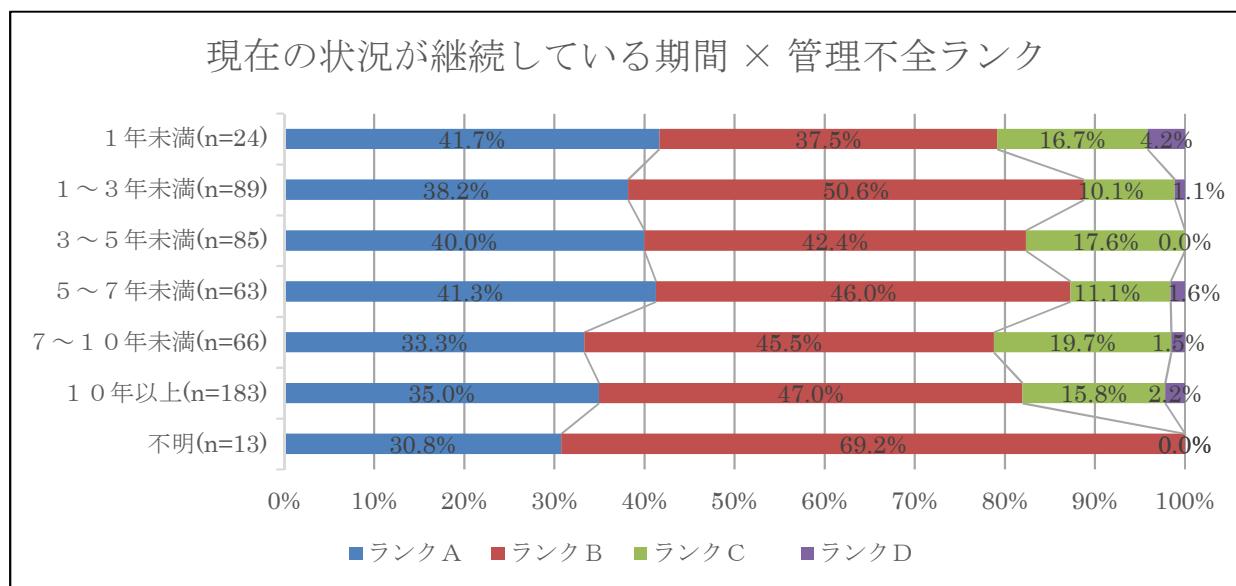
1 空き家期間と管理状況との関係について

空き家として「現在の状況が継続している期間」（調査数：523件）は、1年未満のものが4.6%と一番少なく、10年以上のものが一番多く35.0%であった。また、空き家の管理不全状況から導いた「不良度ランク」において、管理不全状態がみられる（ランクB～D）ものは、62.9%であった。

また、「現在の状況が継続している期間」と、「不良度ランク」のクロス集計から、空き家期間と空き家の管理状況との関係性を見た。

居住中の家屋についても管理が行き届いていないものもあり、空き家期間が1～3年と短い空き家についても管理不全状態が見られる（ランクB～D）ものが61.8%ある一方、空き家期間が10年以上の空き家については、65.0%であった。

このことから、空き家期間の長さごとに管理不全の状況に大きな差は見られず、空き家期間に関わらず、空き家の適正な管理を促す取組が必要となる。



<不良度ランクについて>

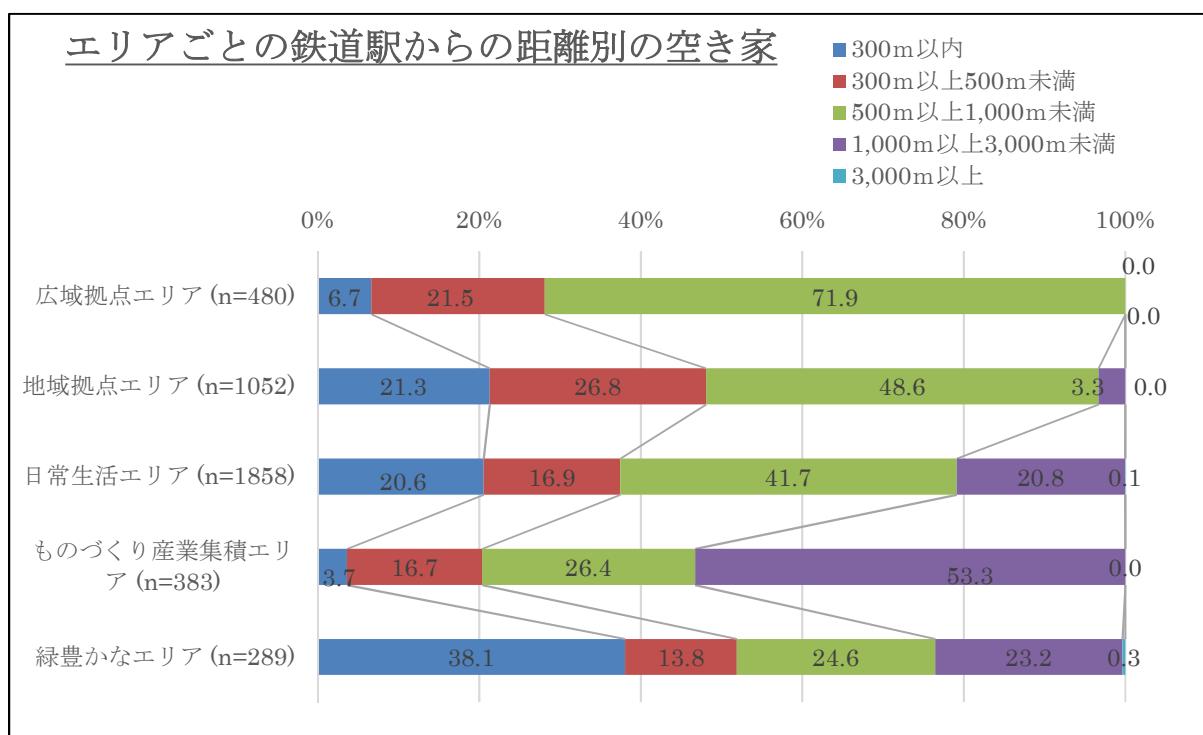
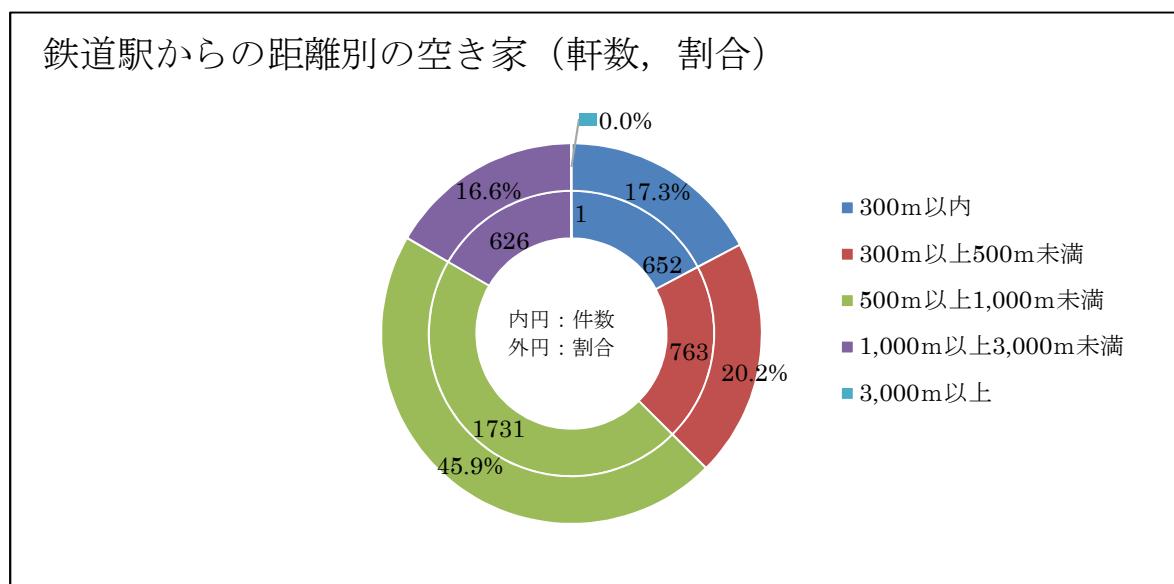
不良度ランク	説明
A	管理不全状態が見られないもの
B	管理不全状態は見られるが、小規模の改修で活用可能なもの
C	倒壊等の危険性は見られないが、現状での活用に支障があるもの
D	倒壊等の危険性が見られ、現状での活用は不可能であるもの

2 空き家の立地の状況について

(1) 空き家の鉄道駅からの距離について

鉄道駅からの距離別の空き家（調査数：3,773件）を見ると、500m以内のものが37.5%，駅から1km以内のものが83.4%であり、需要が強いと考えられる鉄道駅近くの空き家の割合が大きく、空き家の活用が十分に図られていないことが考えられる。

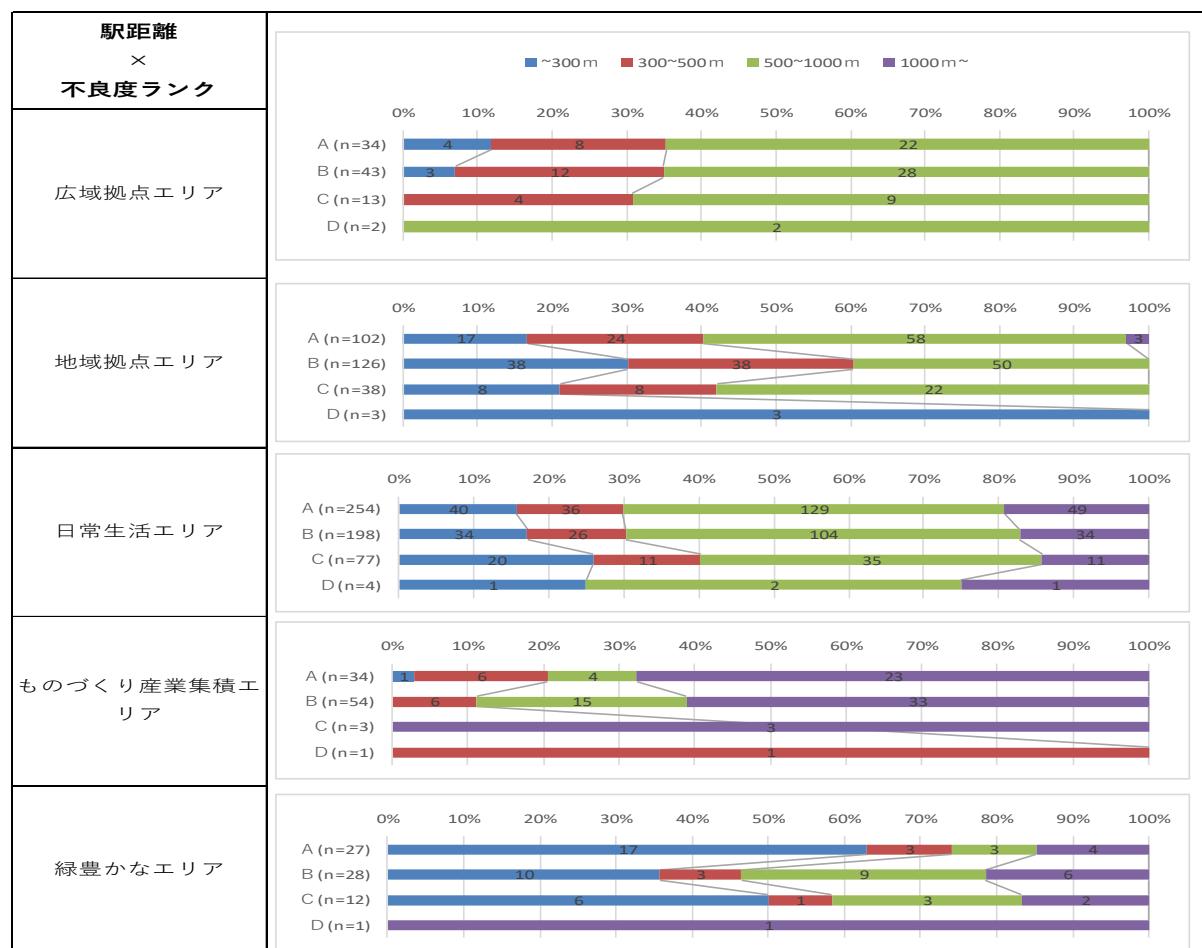
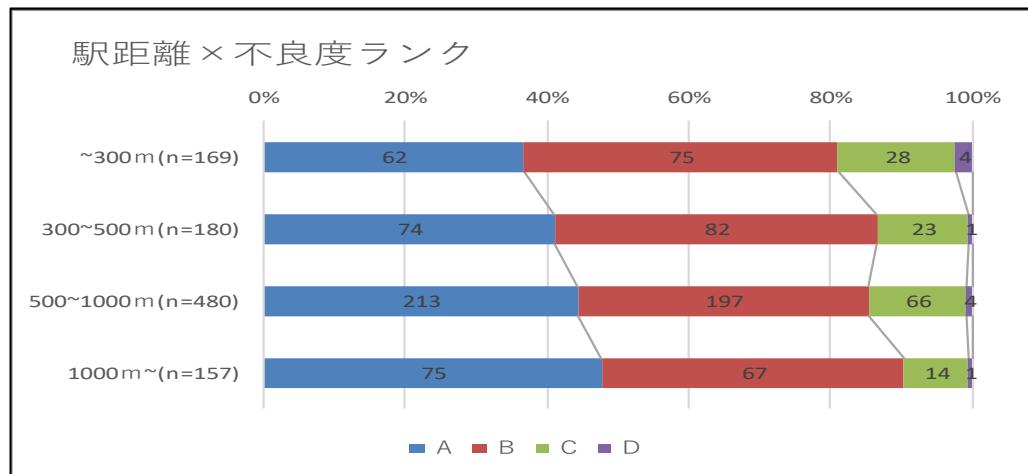
エリア別でみると、広域拠点エリア、地域拠点エリアについては、95%以上の空き家が鉄道駅から1km以内にある一方、ものづくり拠点エリアについては50%以上、緑豊かなエリアについては25%以上の空き家が鉄道駅から1km以上離れているため、所有者等に対するエリアに合わせた活用方法の提案が必要となる。



(2) 管理不全空き家の鉄道駅からの距離について

「鉄道駅からの距離」と「不良度ランク」をクロス集計し、管理不全空き家と鉄道駅からの距離について関係性をみた。

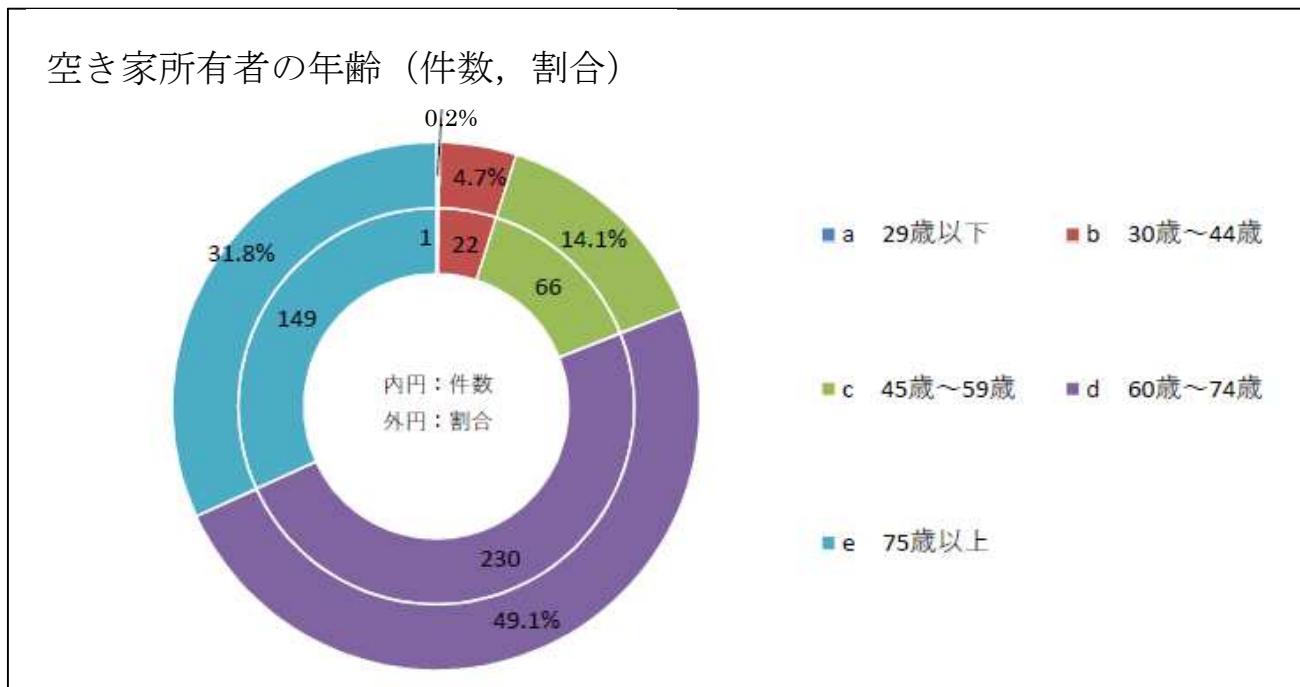
管理不全が見られない又は比較的小規模な管理不全状態である不良度ランク A・B の活用可能な空き家が、駅からの距離にかかわらず、80%以上を占めており、所有者等に対する積極的な活用の働き掛け等により、活用を更に促進させる必要がある。



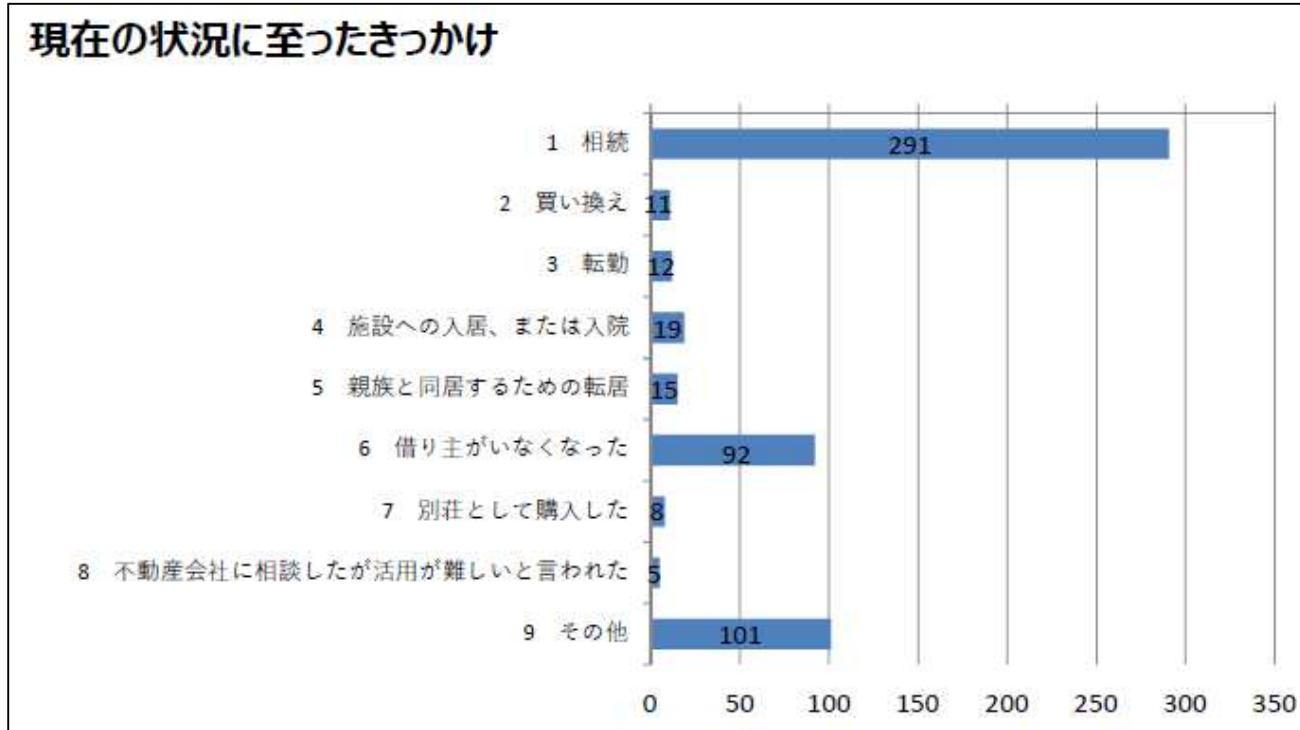
3 空き家所有者の状況について

空き家所有者の年齢（調査数：468件）を見ると、60歳以上の所有者が81.0%であり、現在の状況に至った経緯（調査数：554件）を見ると、相続をきっかけとするものが52.5%と半数以上を占めている。

のことから、相続により空き家を所有した所有者が多数あり、高齢化も進んでいることから、次の相続が発生する前に活用を促すことが必要となる。



現在の状況に至ったきっかけ



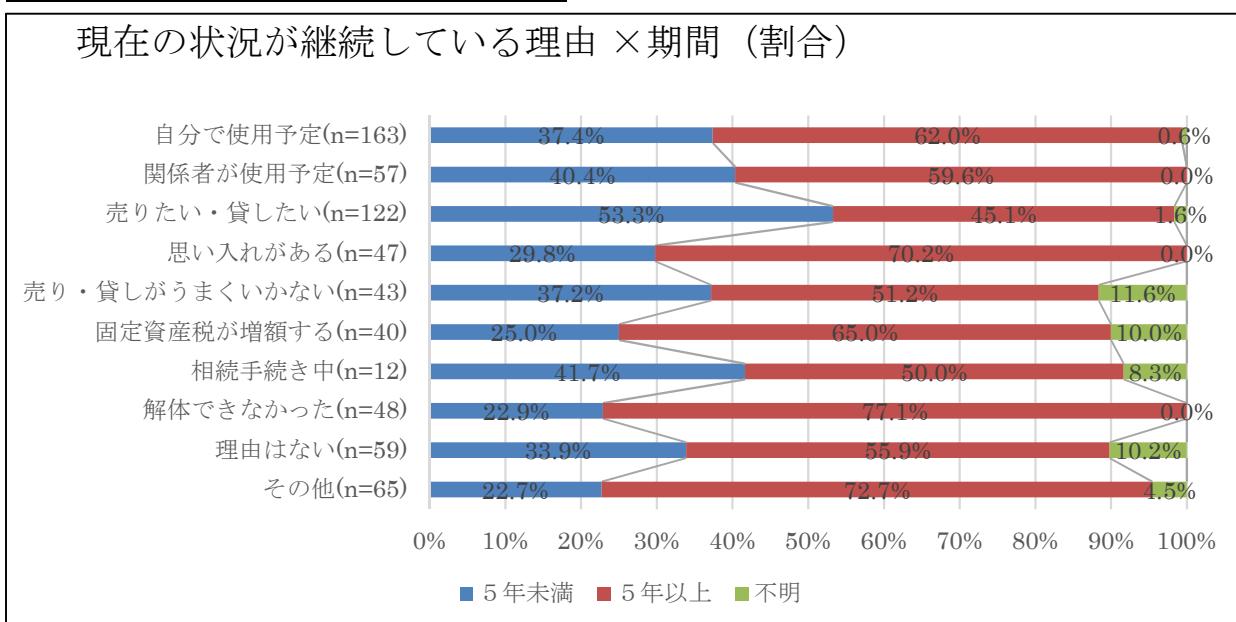
4 空き家の活用意向について

(1) 空き家である理由と空き家期間の関係について

空き家について「現在の状況が継続している理由（調査数：656件）」として、一番多い理由が自分で使用予定24.8%であった。

現在の状況が継続している理由と期間の関係を見ると、売りたい・貸したいといった活用意向が見られるものについては、空き家期間が5年未満のものが50%を超えており、それ以外の理由については、空き家期間が5年未満のものの割合が一番高くて41.7%となっている。

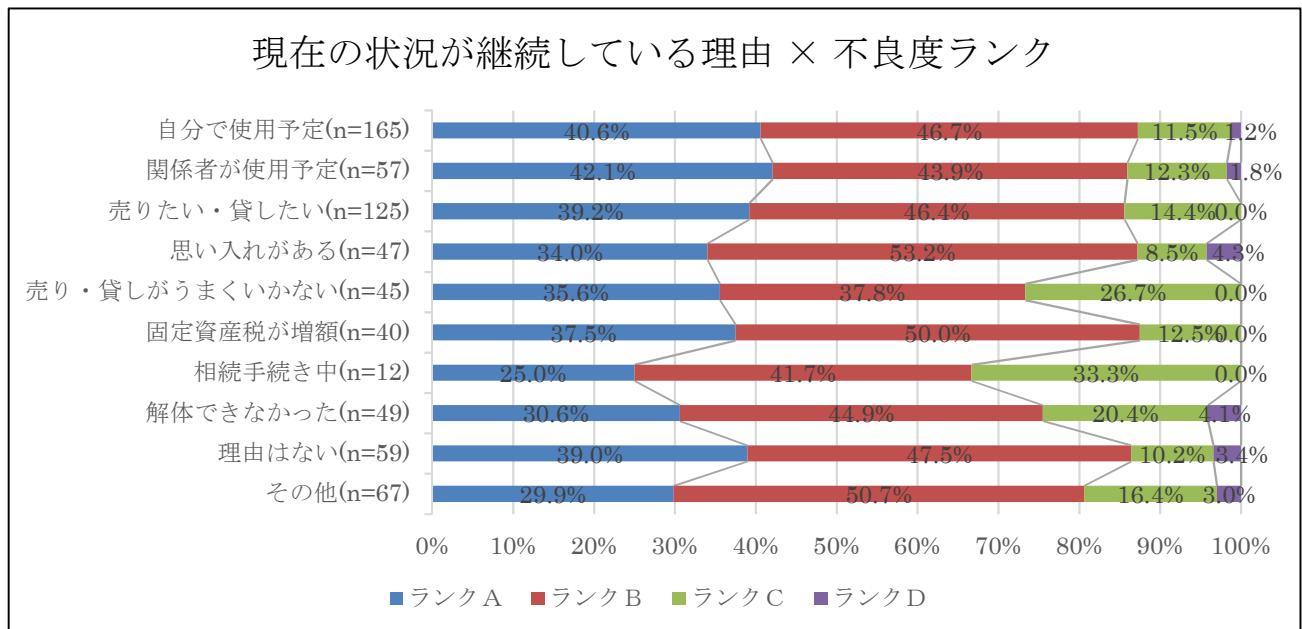
将来の空き家の活用意向が不明確なもの（思い入れがある、固定資産税が増額する等）ほど、空き家期間が長くなる傾向があるため、活用の働き掛け等により、まずは、所有者に将来の空き家のありかたについて考えてもらう必要がある。



(2) 空き家である理由（現在の状況が継続している理由）と管理不全の関係について

空き家である理由と不良度ランクの関係をみると、全ての理由において、管理不全状態が見られるもの（ランクB～D）は約6割以上あることから、所有者に対して適正な管理を促す取組が必要となる。

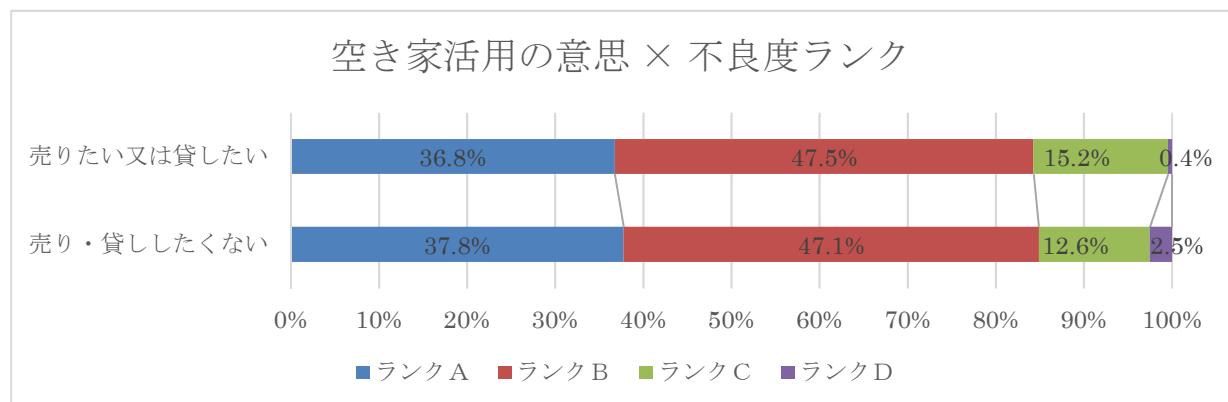
また、「売ろう・貸そうとしたがうまくいかなかつたから」「相続手続き中」「解体したいができないから」といった、活用のために何らかの問題を抱えていると推測される空き家は、現状での活用が難しい程度に管理不全状態が見られるもの（ランクC, D）の割合が高いことから、活用のために何らかの問題が発生する前に、早期に活用を促す必要がある。



(3) 空き家の活用の意思と管理不全の関係について

空き家の活用の意思（調査数：501件）を見ると、「売ることも貸すこともしたくない」という回答が55.8%（278件）であった。

また、空き家の活用の意思と管理不全の関係を見ると、活用の意思の有無によって、不良度ランクに大きな差は見られないが、いずれも60%以上が管理不全状態にあることから、全般的に適正な管理を促すことが必要となる。

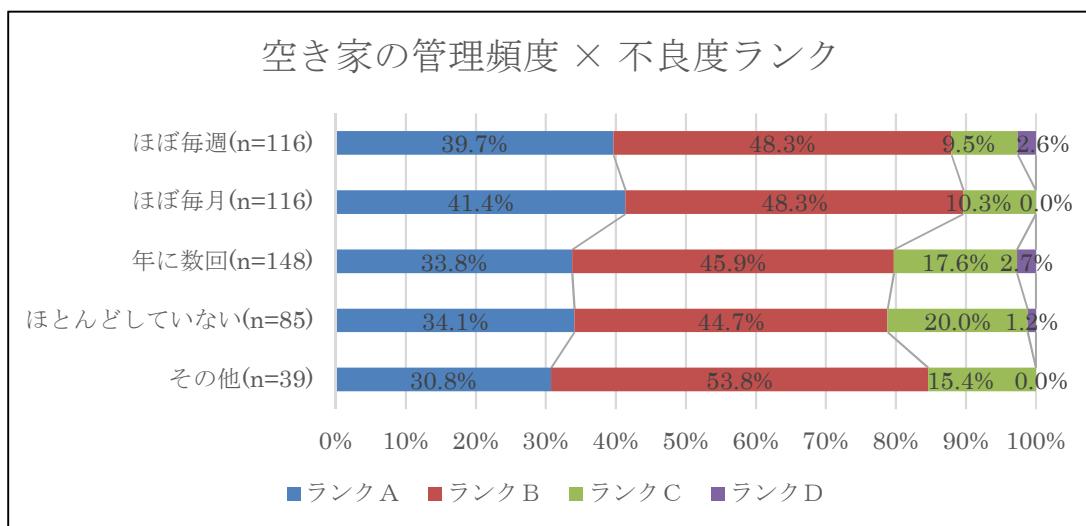


5 空き家の管理の状況について

(1) 空き家の管理頻度と不良度ランクの関係について

空き家の管理頻度（調査数：504件）を見ると、64%の所有者が、月に1回未満の管理頻度（その他含む）となっている。月に1回以上管理を行っている空き家については、月に1回未満の管理頻度である空き家と比較して、管理不全状態が見られない（不良度ランクA）割合が高く、管理状態が悪い（不良度ランクC, D）の割合が低くなっている。日常的な管理が管理不全状態の防止に効果が見られる。

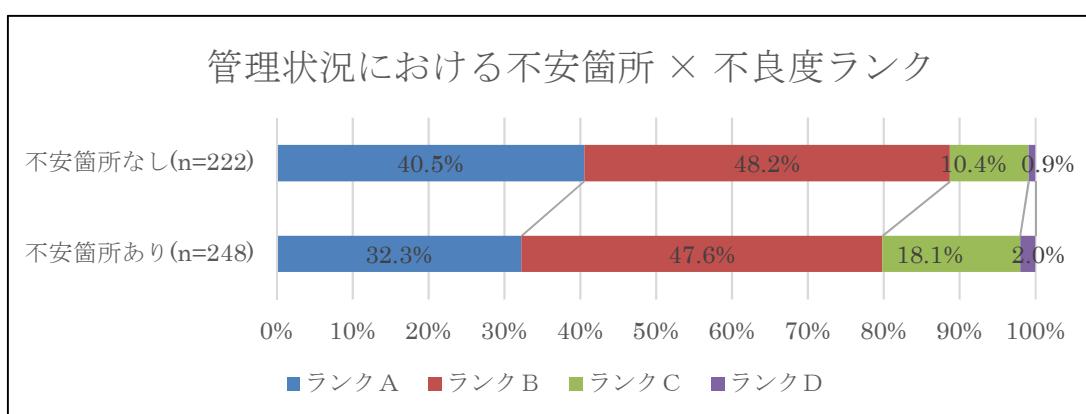
一方、ほぼ毎週管理を行っている空き家のうち、約6割に何らかの管理不全状態が見られており、所有者等による定期的な管理だけで管理不全状態を完全に防ぐことは難しいと考えられる。



(2) 空き家等の管理状況における不安な箇所の有無と不良度ランクの関係について

空き家等の管理状況における不安な箇所の有無（調査数：470件）を見ると、53%の所有者が、不安な箇所ありと答えている。

また、空き家等の管理状況における不安な箇所の有無と不良度ランクの関係をみると、不安な箇所がないと回答している空き家のうち、59.5%に何らかの管理不全状態が見られる（ランクB～D）状況にあることから、所有者の認識と建物の管理不全状態に乖離があることがわかる。

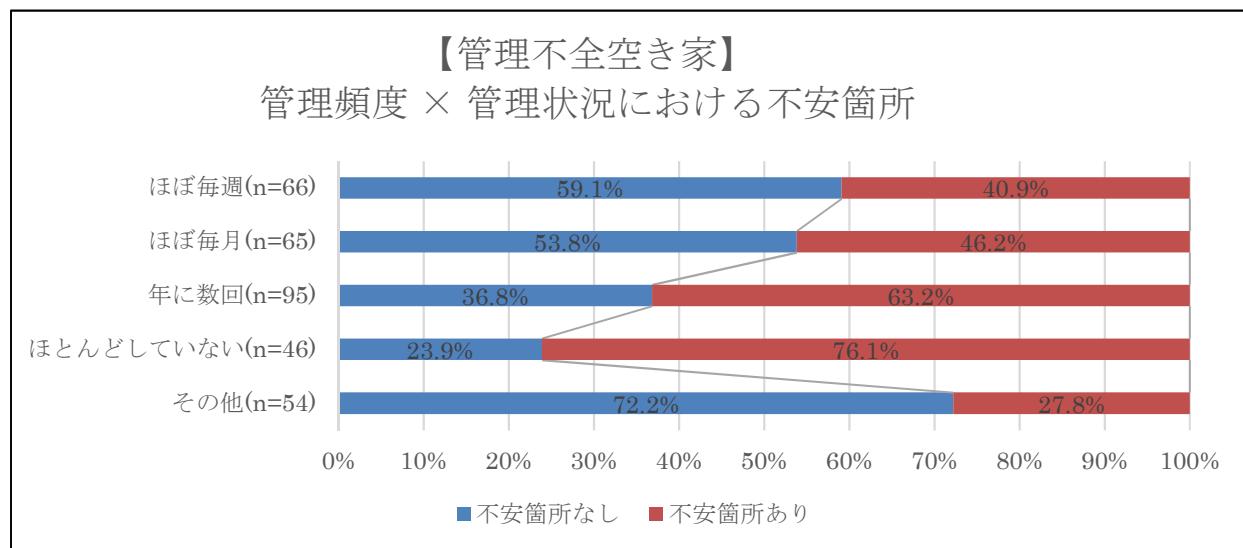


(3) 管理頻度と空き家等の管理状況における不安な箇所の有無の関係について

管理不全空き家における、管理頻度と空き家等の管理状況における不安な箇所の有無の関係（調査数：326件）をみると、管理頻度が高いほど不安箇所がない割合が高くなっている。

しかし、本集計結果は、管理不全空き家のみに限った集計であるため、不安箇所があると答える所有者が100%に近いほど、実情を認識しているといえる。

このことから、頻繁に管理を行っている所有者ほど、空き家の老朽化に気づきにくいと考えられ、所有者が空き家の管理状態をより意識できるよう管理不全状態の基準をより明確にする必要があるとともに、5（1）で記載のとおり、所有者等による管理だけで管理不全状態を完全に防ぐことは難しいことから、積極的な活用の促進を図っていく必要がある。

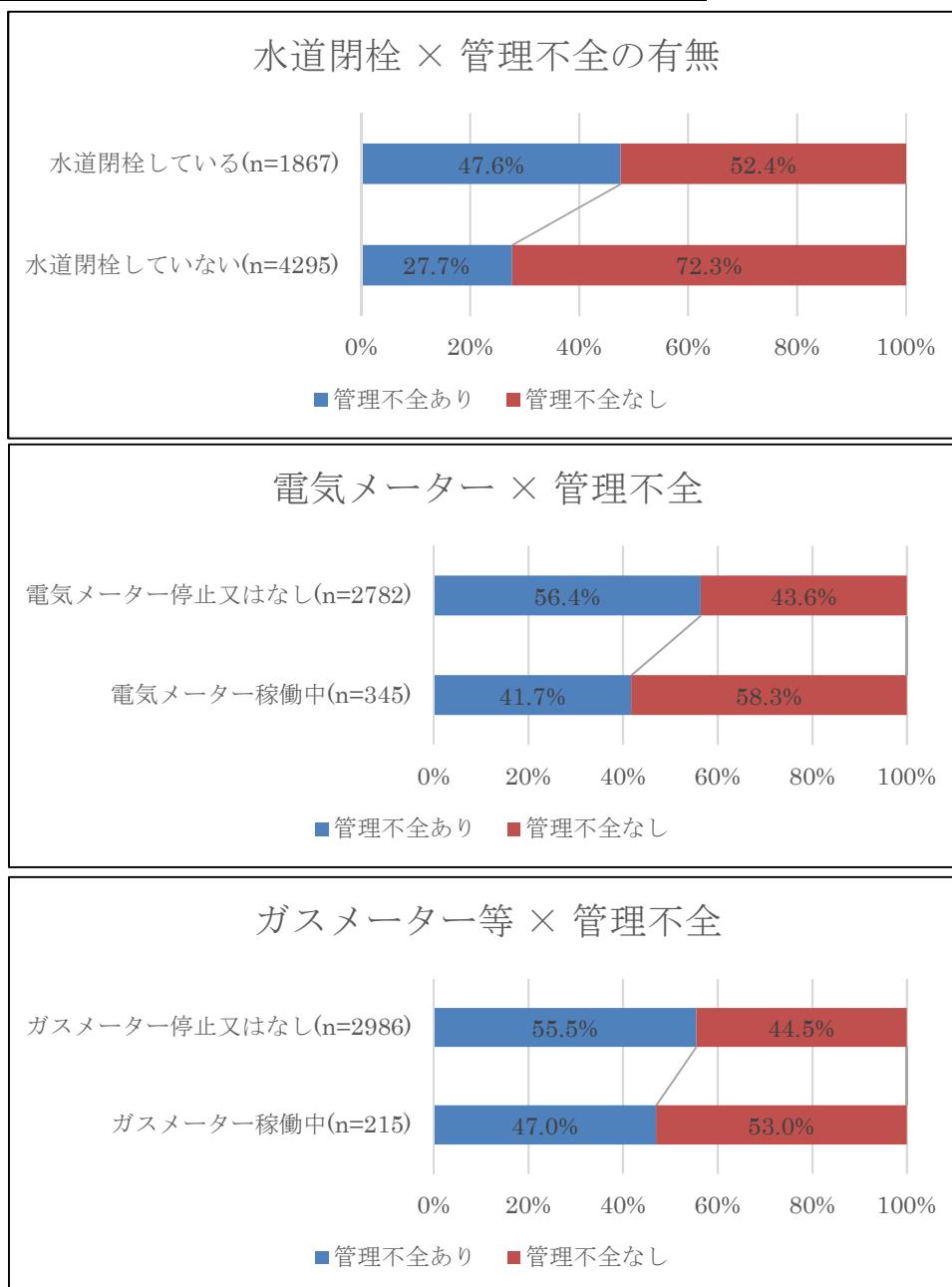


6 ライフラインの使用状況について

ライフライン（水道、電気、ガス）の使用状況と空き家の管理不全状況の関係（調査数

水道：6,162件、電気：3,127件、ガス：3,201件）を見たところ、水道、電気、ガスとともに、閉栓又は稼働中のものと使用していないものを比較すると、閉栓又は停止しているものの方が管理不全状態にある空き家の割合が高く、特に水道を閉栓している空き家における管理不全空き家の割合が、閉栓していない空き家の1.5倍以上であった。

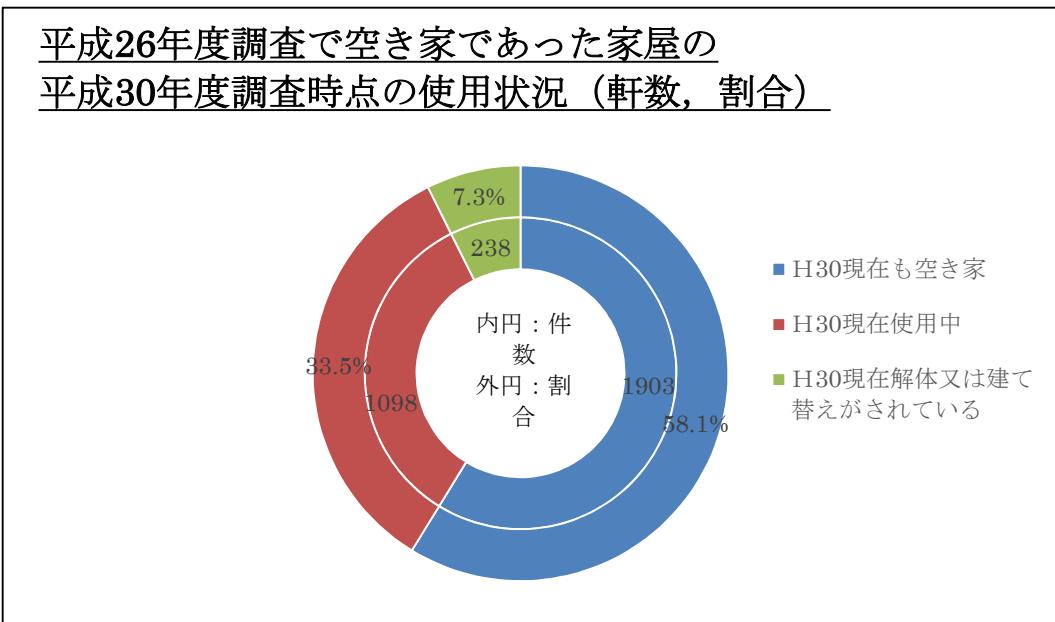
のことから、ライフラインを閉栓又は停止しているものの方が放置されている傾向が強く、管理不全空き家となる可能性が高いと考えられる。このため、ライフラインを閉栓又は停止しているものについて、所有者に対して適正な管理を促進させる必要がある。



＜参考＞ 平成26年度調査で空き家であった家屋の調査結果との比較について

1 使用状況について

平成26年度調査で空き家であった家屋のうち、58.1%は平成30年度調査時点でも引き続き空き家である一方、33.5%は使用中となっている。



2 管理不全空き家の状況について

平成26年度調査で空き家であった家屋のうち、平成30年度調査でも引き続き空き家だったものは、57.7%に管理不全状態が見られる。これは、平成30年度調査で空き家と判定した全ての家屋における管理不全空き家の割合（55.1%）と比較しても、大きな差はない。

