

佐賀関地区における
「大分市内の空き家所有者等の意向に関するアンケート調査」

報 告 書

平成 30 年 3 月

目次

1. 調査の概要	1
2. 調査の対象及び方法	4
3. 調査の回答率等	7
4. 調査結果	9
5. 考察	23
資料編	24
①調査結果（※設問間の論理整合を図らず集計）	24
②調査票	38

1. 調査の概要

1. 調査の背景と目的

空家特措法第9条第1項に基づき、空家等の所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて把握することを目的とする。

なお、大分市の空家等対策における課題のひとつとして、利活用可能な状態ではあるものの実際に活用されていない（市場に流通していない等）空家等があると考えられるため、本調査においては、この点を焦点として各種の設定を行った。

2. 調査の内容

(1) 調査の対象

本調査は、平成29年7月末時点で、大分市の空家等データベースに記載している空家等情報のうち、佐賀関地区に所在する空家等の所有者等を対象とした。

《対象建物》

○大分市の空家等データベースに記載している空家等の所有者等

大分市には、平成27年度に実施した大分市空家等実態調査による空家等情報に加えて、通常業務の中で情報提供のあった空家等情報を記載した空家等データベースがある。

本調査においては、平成29年7月末時点で空家等データベースに記載している空家等（平成27年度 大分市空家等実態調査含む）の所有者等を対象として、調査を実施した。

《対象地域》

○佐賀関地区（佐賀関支所管轄）

調査を実施する地区として「佐賀関地区」を選定した。（理由は以下のとおり。）

- ① 空家等の所有者等を特定するにあたり、他課情報とのデータ照合等を行っており、短期間で市内全域を対象にして調査を行うことは困難である。
- ② 大分市空家等実態調査（平成27年度）から、佐賀関地区は特定空家等の可能性のある空家等が多く、加えて日頃から空家等に関する情報提供も多く寄せられる。また、特定空家等の措置実績もあり、市内でも他地区に比べて多くのいわゆる空き家問題を抱える地区である。
- ③ 佐賀関空き家再生プロジェクト（国の「地域の空き家・空き地等の利活用に関するモデル事業」）が佐賀関地区において空き家対策についての活動を始めており、所有者等の意向を把握した上で、今後の連携等を図る資料としたい。

(2) 調査の方法

事前調査として、現地調査により対象となる空家等を特定したのち、登記簿謄本等により所有者等を特定した。アンケート調査では、当該所有者等に対して、郵送により調査票を配布し、郵送による回収を行った。

- 事前調査…現地調査対象：577 (A) 所有者等調査対象（特定された空家等）：480 (B)
- 調査票発送数（所有者等の特定）：292 (C)
- 調査票到達数：262 (D)
- 回答数：145 (E)（回答率：55.3% E/D×100）

事前調査〈空家等の特定方法〉

○現地調査を実施して空家等を特定

大分市では、大分市空家等実態調査により空家等に関する情報を把握していたが、平成27年度時点の情報であることから、その後、使用状況等が変わっていること（居住、除却等）が想定された。そこで、これらを含めた平成29年7月末時点に大分市の空家等データベースに記載している空家等について、事前調査として、使用状況等を確認するために現地調査を実施して、現時点での空家等を特定した。（現地調査：平成29年10～12月）

なお、この現地調査において、明らかに空家等ではないもの（居住中、倉庫として使用中等）については、法による空家等の定義外、除却済等のものについては、法による空家等の定義ではあるものの「利活用可能なものに焦点をあてる」という調査趣旨からは外れるため、対象外とした。

事前調査〈所有者等の特定方法〉

○登記情報、課税情報（いずれも建物に関する）等を参考に所有者等を特定

上記で特定した空家等について、「利活用可能な空家等に焦点をあてる」という調査の趣旨を満たす建物には、登記、又は課税があると仮定し、いずれについても建物に関する情報のみを取得して、所有者等を特定した。建物が未登記、かつ課税されていないものについては、直接的に所有者等に関する情報は得られないことから、これ以上の調査は不要とした。

なお、特定空家等に対する措置を講じなければならない等の場合に、当該空家等の所有者等を特定する方法としては、土地に関する登記・課税情報の利用も有効であると考えられる。

〈調査票の配布・回収方法〉

○郵送により、調査票を配布・回収

上記で特定した所有者等について、郵送により調査票の配布・回収を行った。

(3) 調査事項

調査の目的を踏まえ、空家等の実態及び所有者等の意向など、今後の政策立案に必要と考えられる基礎的情報を取集するため、必要とされる調査事項を以下のとおり整理した（調査票は資料編を参照のこと）。なお、調査事項の作成にあたって、国及び他都市の調査の先行事例を参考にした。

《調査事項》

- | |
|---|
| ① 空き家に関連する取組みの認知
空家特措法の認知度、大分市の空き家に関連する取組みの認知度 |
| ② 空き家の所有・利用の状態
当該建物の所有の状況、利用の状況、空き家の継続期間 |
| ③ 空き家の管理の状態
当該建物の管理の状態、年間維持費、管理の課題 |
| ④ 所有者等の意識・意向
今後の利用・除却等に係る意向・課題 |
| ⑤ 記名欄（任意）
所有者の意向、名前、連絡先 |

前述のとおり、大分市の空家等対策における課題のひとつとして、利活用可能な状態ではあるものの実際にはされていない（市場に流通していない等）空家等があると考えられるため、今回の調査においては、主に利活用可能な空家等に焦点を絞った設問の設定を行った。具体的には、対象を特に利用していない空家等に絞った上で、管理内容・頻度・費用、課題や、今後の活用意向として、活用等をしない理由などの設問を設定することとした。

また、空き家バンク事業を促進するため、売りたい、貸したい等の意向のある所有者等については、空き家バンクへの登録を促しており、また、返信後に直接意志を確認するため、任意の記名欄を設けることとした。

(4) 調査の時期

回答時（平成 30 年 1 月）を調査時点として実施した。

2. 調査の対象及び方法

1. 実施フロー

平成 29 年 7 月末時点で大分市の空家等データベースに記載されている空家等（以下、「空家情報」という。）のうち、佐賀関地区（大字佐賀関、大字一尺屋、大字白木、大字志生木、大字大平、大字馬場、大字本神崎、大字木佐上）内に所在する建物について、事前調査の対象として設定する。

(0) (事前調査) -①空家等の特定

設定した対象について、事前に現地調査を行い、所有者等調査の対象となる空家等を特定する。

(0) (事前調査) -②所有者等の特定

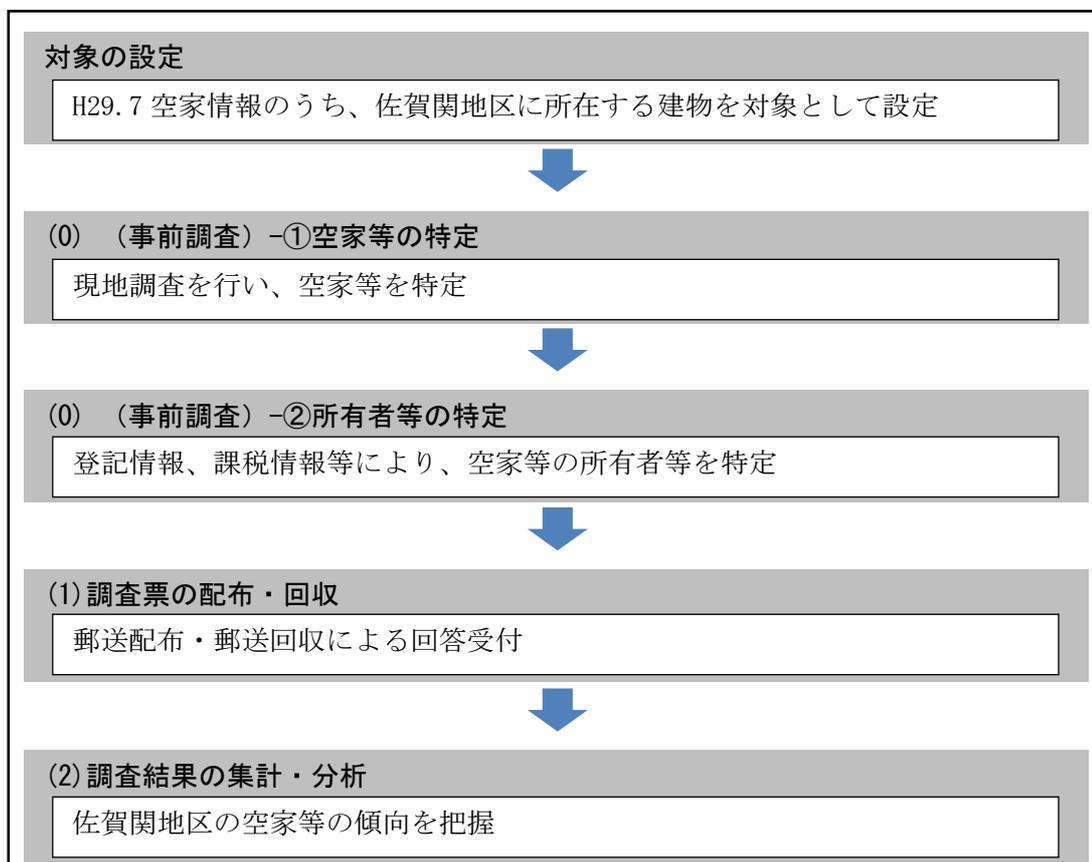
(0) (事前調査) -①で特定した空家等について、公図との照合等により地番を特定し、登記情報を取得、その上、課税に関する情報等を参考にして、アンケート調査の対象となる所有者等の氏名・住所を特定する。

(1) 調査票の配布・回収

(0) (事前調査) -②で特定した空家等の所有者等に対して、郵送により調査票を配布し、郵送による調査票の回収を行う。

(2) 調査結果の集計・分析

調査結果を集計・分析し、集計表を作成する。



2. 事前調査

事前調査として、大分市の空家等データベースに記載されている空家等のうち、佐賀関地区に所在する建物について、現地調査により空家等を特定した上で、当該特定された空家等について、登記調査等により、所有者等を特定する。

(1) 現地調査の方法

平成 29 年 7 月末時点で、大分市の空家等データベースに記載されている空家等（平成 27 年度大分市空家等実態調査データ含む）のうち、佐賀関地区（大字佐賀関、大字一尺屋、大字白木、大字志生木、大字大平、大字馬場、大字本神崎、大字木佐上）に所在する建物について、現地調査を実施して、空家等を特定する。

① 地番による所在地の確認

調査の対象については、すべて空家等データベースに記載されており、当該データベースには、記載時に公図等により得られた建物の所在する地番に関する情報を含んでいることから、これを基に、ゼンリン地図等を用いて調査員が現地調査にて所在地を特定する。

② 外観目視による状態の確認

所在地を特定した建物については、調査員が公道等から外観目視により使用状態の確認を行い、空家等を特定する。

③ 特定の結果

空家等の特定結果は、以下の通りである。

なお、特定作業においては、所在地を確認できなかったものや、明らかに居住中のものの他、建物を除却して更地となっていたもの等も存在する。これらについては、空家特措法上の空家等の定義外である、又は、定義ではあるものの「利活用可能な空家等に焦点をあてる」という調査趣旨からは外れるため、引き続き行う所有者等調査の対象外としている。

■ 空家等の特定結果

(H29. 11. 30 時点)

項目	状況	件数	
調査対象	—	577	
	うち、実態調査によるもの	平成 27 年度 大分市空家等実態調査	520
	うち、情報提供によるもの	上記以降平成 29 年度 7 月末までの情報提供	57
(1) 空家等	—	480	
(2) 解体済	解体中も含む(目的にそぐわない)	55	
(3) 使用中	居住、使用中等と思われる(空家等でない)	31	
(4) その他	未確認(たどり着けない)、自治体管理等	11	
空家等の特定(所有者調査へ移行)	—	480	

(2) 所有者等調査の方法

(1)で特定した空家等について、登記情報、さらに課税情報のうち必要なものの取得、個別案件の対応記事等を参照することにより、当該空家等の所有者等の住所、氏名を特定する。

① 登記情報の取得

登記情報の取得は、法務局に対する電子データ申請により行い、当該空家等の所有者の住所、氏名を特定する。なお、申請する地番は、空家情報に記載している情報を使用するが、法務局の電子データ申請では、地番別等の個別の対応は行っていないため、空家等の所在する大字別に登記情報を取得したなかで、当該情報と空家等の地番情報と突合せせる作業を行う。

② 課税情報のうち必要なものの取得

課税情報のうち必要となる所有者等（納税義務者、納税管理人、相続人代表者等）の氏名、住所に関する情報（以下、「課税情報」という）の取得は、法に基づき、資産税課に対する目的外利用申請によって行う。課税情報については、固定資産税を直接支払っている相手であり、建物所有者もしくは実質的に建物を管理する者である可能性が高いことから、①で取得した登記情報と照らし合わせながら、所有者等の氏名、住所を特定する。

③ 対応記事等の参照

上記①、②により特定した所有者等の氏名、住所について、住宅課で所有する空家等データベースの個別案件対応記事等と照らし合わせながら、最終的に所有者等の氏名、住所を特定する。

④ 特定の結果

所有者等の特定結果は、以下の通りである。建物が未登記、かつ課税情報のないものについては、直接的に所有者等に関する情報は得られず、また、個別対応で過去に所有者等の特定に至らなかった案件等があったため、所有者等の住所、氏名を特定できたものは292件となっている。

■所有者等の特定結果

(H29. 12. 20 時点)

項目	状況				件数
調査対象	—				480
(1)所有者(と思われる方)を特定できたもの					292
うち、登記情報を基に設定したもの					(5)
うち、課税情報を基に設定したもの					(287)
(2)対応記事等を基に削除したもの	過去にトラブル等				12
(3)納税義務者死亡、かつ納管人がいないもの	課税情報等により判明				63
(4)所有者(と思われる方)を特定できないもの					118
(参考)所有者等に関する調査の内訳	登記情報	有	課税情報	有	281
	登記情報	有	課税情報	無	27
	登記情報	無	課税情報	有	85
	登記情報	無	課税情報	無	92
所有者の特定(調査票の送付対象)					292

3. 調査の回答率等

2. 事前調査にて特定した所有者等に対して、郵送により調査票の配布、回収を実施する。

①調査票の配布

(2)で所有者等の住所、氏名を特定した 292 件について、郵送により調査票を配布する。調査票の回収は郵送を基本とする。(返信用封筒(切手添付不要)を同封し、返信を求める。)

②調査票の回収状況

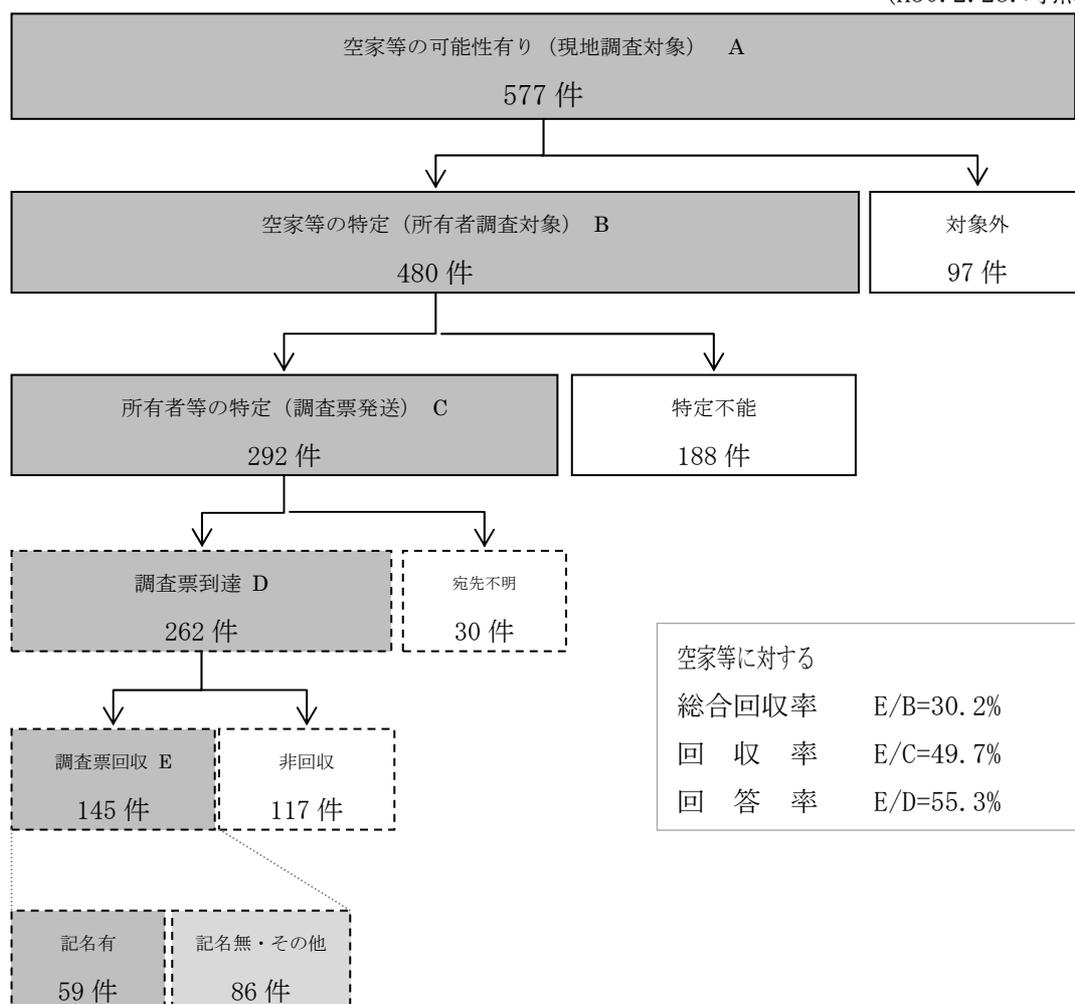
調査票の配布については、平成 30 年 1 月上旬に一斉に実施し、結果として 145 件の回答が得られた。調査票の到達した件数に対する回答率は 55.3%となっている。(平成 30 年 2 月 28 日時点)

③所有者等の空家等に対する意識向上のための連携

所有者等の空家等に対する意識向上を図る目的で、佐賀県空き家再生プロジェクトの活動(空き家相談会)を案内する等の連携を図りながら、アンケート調査を実施する。

■特定・回収状況の整理

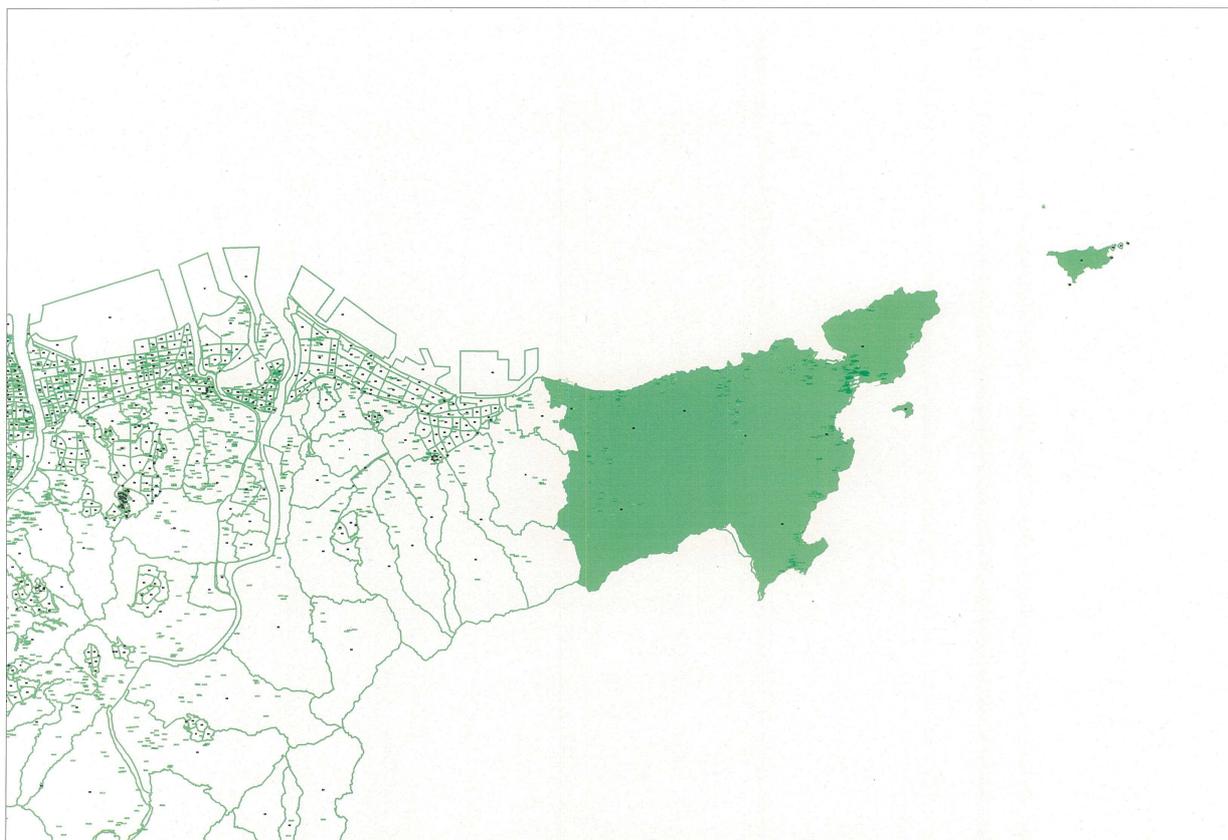
(H30. 2. 28. 時点)



空家等に対する	
総合回収率	E/B=30.2%
回収率	E/C=49.7%
回答率	E/D=55.3%

(参考：回答があったものの内訳)

【調査対象範囲】



4. 調査結果

問1 空き家に関連する取り組みについて

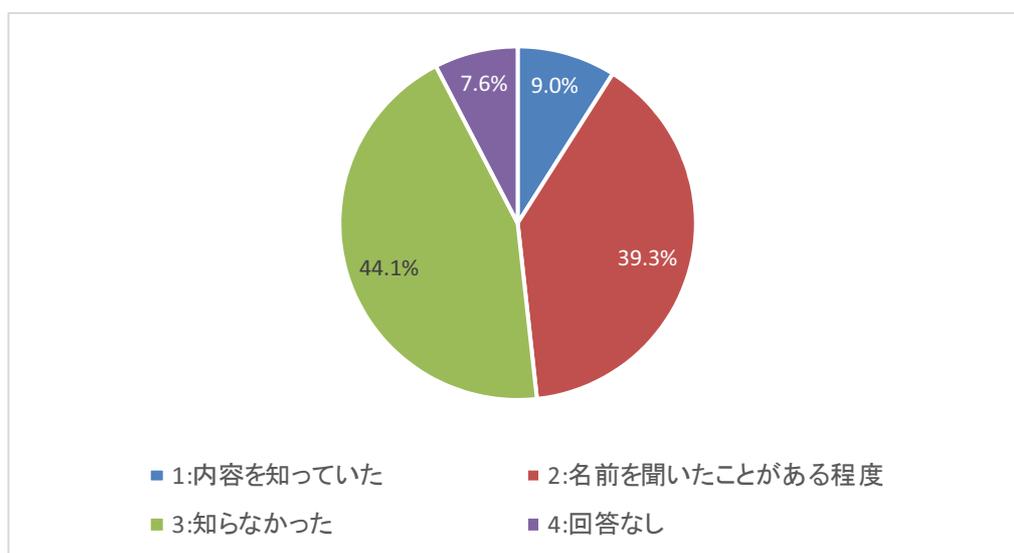
(1-1) あなたは空家等対策の推進に関する特別措置法（パンフレット参照）について知っていましたか。

「3:知らなかった」が最も多く44.1%である。
次いで、「2:名前を聞いたことがある程度」が39.3%である。

表1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

選択肢	回答数	割合
1:内容を知っていた	13	9.0%
2:名前を聞いたことがある程度	57	39.3%
3:知らなかった	64	44.1%
4:回答なし	11	7.6%
合計	145	100.0%

図1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度



(1-2)大分市の空き家に関連する取り組み（パンフレット参照）について、あなたが知っていたものを選んでください。（○は複数可）

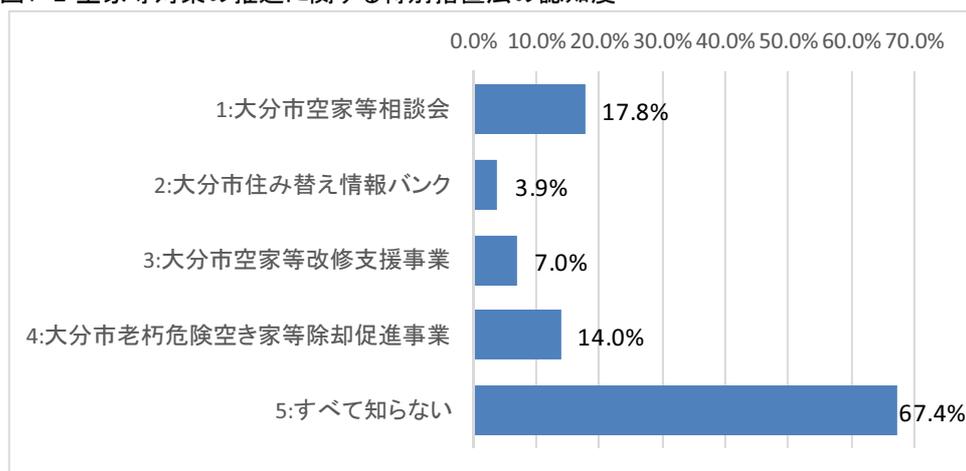
「5:すべて知らない」が最も多く 67.4%である。

次いで、「1:大分市空家等相談会」の 17.8%、「4:大分市老朽危険空き家等除却促進事業」の 14.0%と続く。

表1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

選択肢	回答数	割合
1:大分市空家等相談会	23	17.8%
2:大分市住み替え情報バンク	5	3.9%
3:大分市空家等改修支援事業	9	7.0%
4:大分市老朽危険空き家等除却促進事業	18	14.0%
5:すべて知らない	87	67.4%
回答者数	129	100.0%

図1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度



問2 対象の建物（表紙に記載している所在地の建物）について

(2-1) 対象の建物についてお尋ねします。（〇は1つのみ）

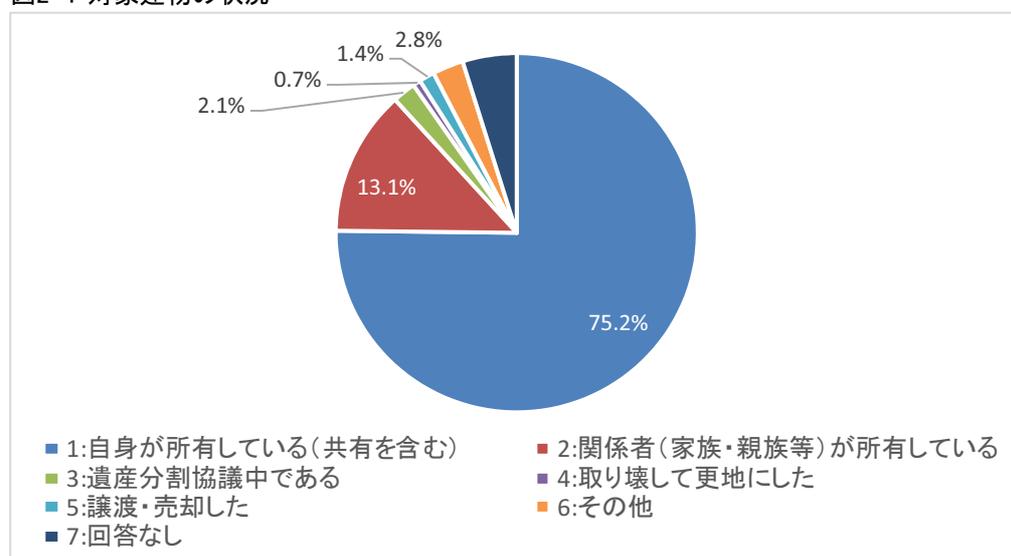
「1:自身が所有している（共有を含む）」が最も多く75.2%である。
次いで、「2:関係者（家族・親族等）が所有している」の13.1%である。

表2-1 対象建物の状況

選択肢	回答数	割合
1:自身が所有している（共有を含む）	109	75.2%
2:関係者（家族・親族等）が所有している	19	13.1%
3:遺産分割協議中である	3	2.1%
4:取り壊して更地にした	1	0.7%
5:譲渡・売却した	2	1.4%
6:その他	4	2.8%
7:回答なし	7	4.8%
合計	145	100.0%

※選択肢1～3の回答者合計は131名だが、誤って2つの選択肢に〇をつけた回答者が1名いる。
そのため、真の選択肢1～3の回答者合計は130名である。
よって設問2-2、2-3の回答者数は130としている。

図2-1 対象建物の状況



(2-2)所有者の年代についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

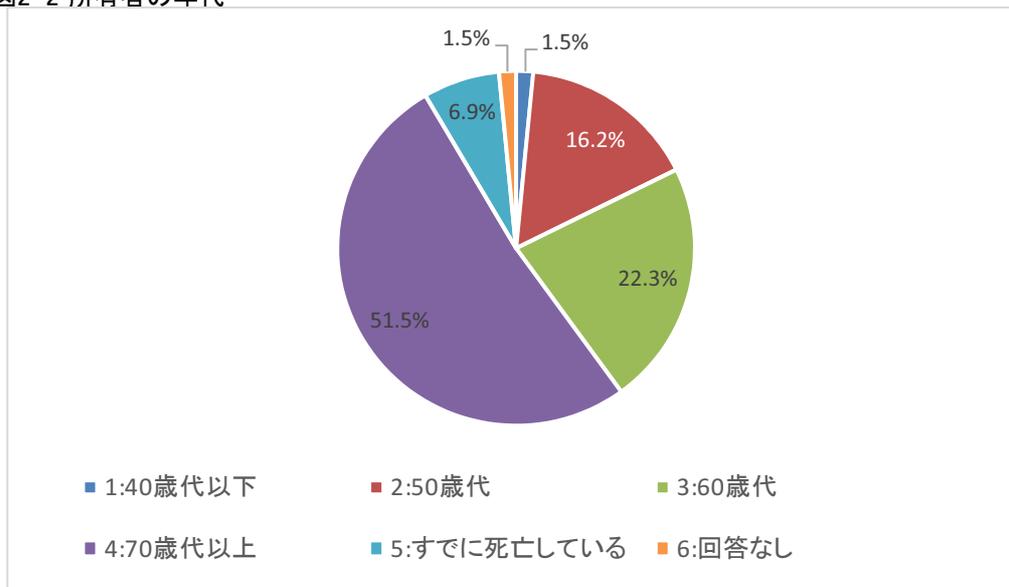
※設問 2-1 において、選択肢 1 から 3 に回答した方 130 名が対象

「4:70 歳代以上」が最も多く 51.5%である。
次いで、「3:60 歳代」の 22.3%、「2:50 歳代」の 16.2%と続く。

表2-2 所有者の年代

選択肢	回答数	割合
1:40歳代以下	2	1.5%
2:50歳代	21	16.2%
3:60歳代	29	22.3%
4:70歳代以上	67	51.5%
5:すでに死亡している	9	6.9%
6:回答なし	2	1.5%
合計	130	100.0%

図2-2 所有者の年代



(2-3)この建物の使用状況についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

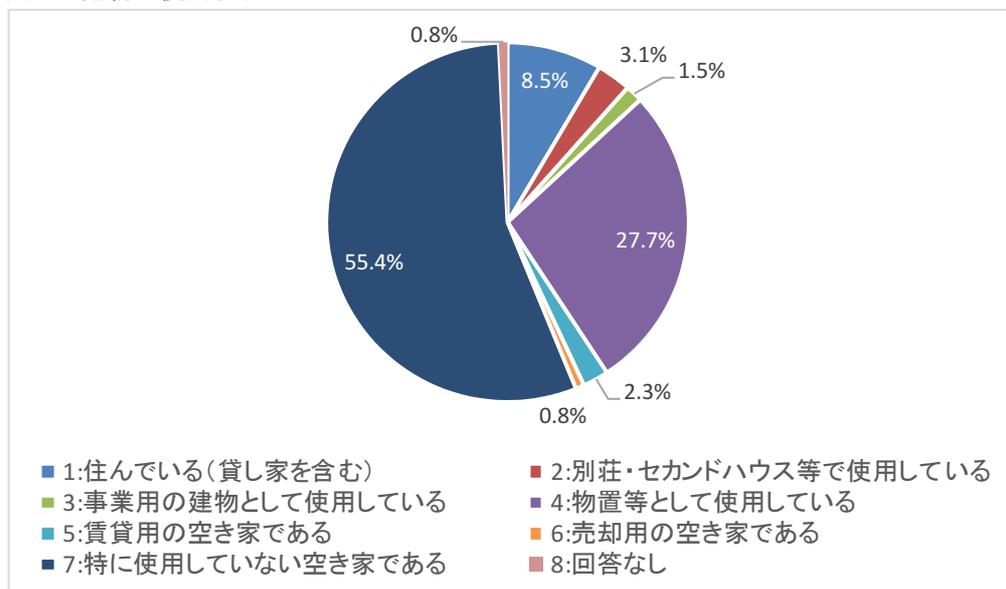
※設問2-1において、選択肢1から3に回答した方130名が対象

「7:特に使用していない空き家である」が最も多く55.4%である。
次いで、「4:物置等として使用している」の27.7%、「1:住んでいる(貸し家を含む)」の8.5%と続く。

表2-3 建物の使用状況

選択肢	回答数	割合
1:住んでいる(貸し家を含む)	11	8.5%
2:別荘・セカンドハウス等で使用している	4	3.1%
3:事業用の建物として使用している	2	1.5%
4:物置等として使用している	36	27.7%
5:賃貸用の空き家である	3	2.3%
6:売却用の空き家である	1	0.8%
7:特に使用していない空き家である	72	55.4%
8:回答なし	1	0.8%
合計	130	100.0%

図2-3 建物の使用状況



(2-4) 建物を使用しなくなってどのくらい経っていますか。(〇は1つのみ)

※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

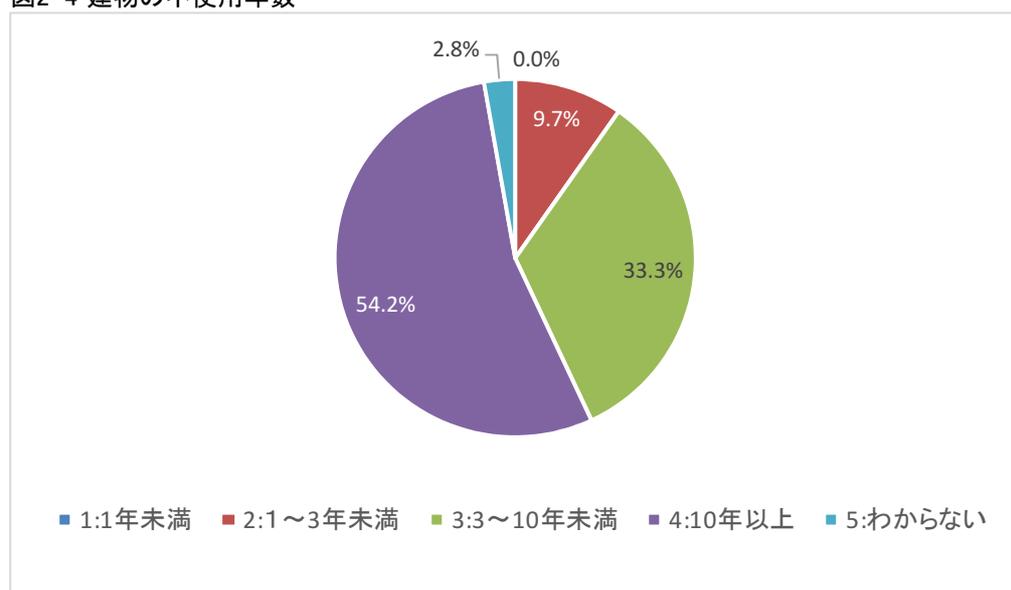
「4:10年以上」が最も多く54.2%である。

次いで、「3:3～10年未満」の33.3%、「2:1～3年未満」の9.7%と続く。

表2-4 建物の不使用年限

選択肢	回答数	割合
1:1年未満	0	0.0%
2:1～3年未満	7	9.7%
3:3～10年未満	24	33.3%
4:10年以上	39	54.2%
5:わからない	2	2.8%
合計	72	100.0%

図2-4 建物の不使用年限



問3 対象の建物の管理について

(3-1)建物の管理はどなたが主に行っていますか。(〇は複数可)

※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

「1:所有者」が最も多く65.7%である。

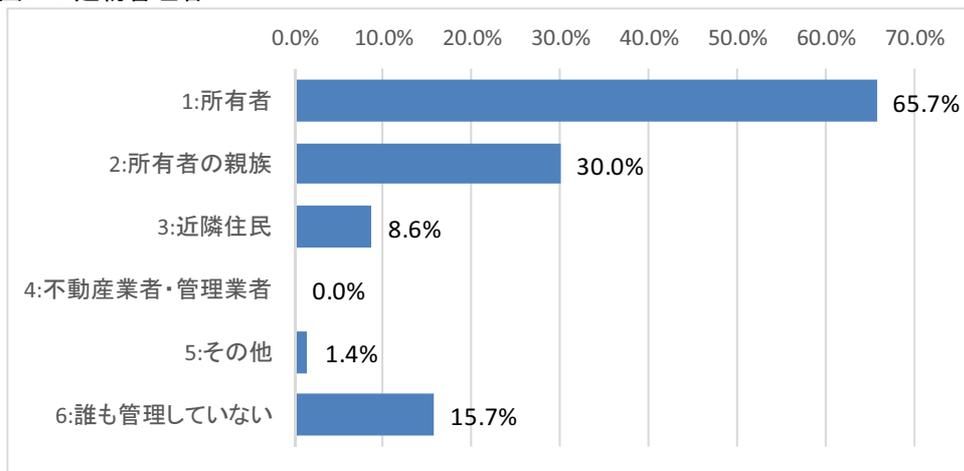
次いで、「2:所有者の親族」の30.0%、「6:誰も管理していない」の15.7%と続く。

表3-1 建物管理者

選択肢	回答数	割合
1:所有者	46	65.7%
2:所有者の親族	21	30.0%
3:近隣住民	6	8.6%
4:不動産業者・管理業者	0	0.0%
5:その他	1	1.4%
6:誰も管理していない	11	15.7%
回答者数	70	100.0%

※回答なし2名。回答対象者は72名。

図3-1 建物管理者



(3-2) 上記 (3-1) の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つのみ)

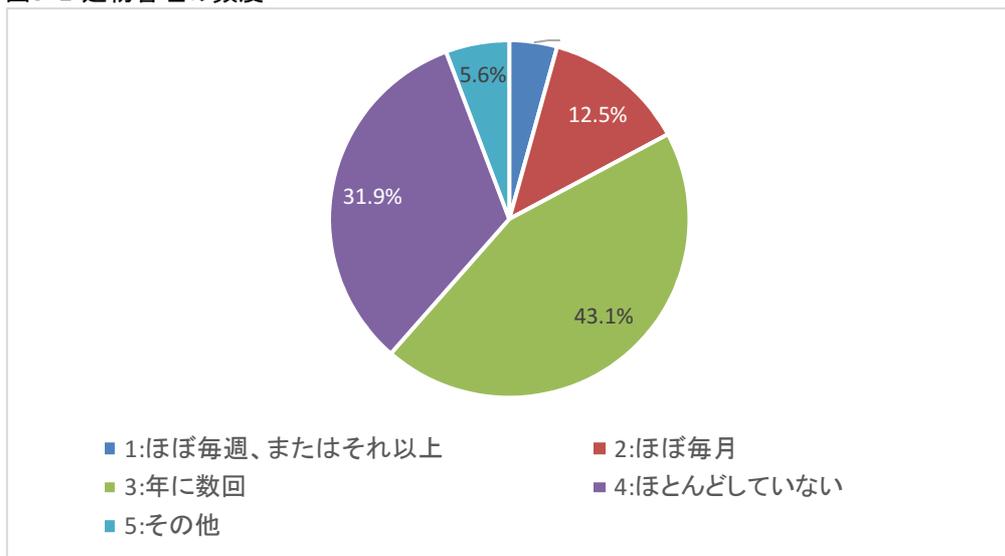
※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

「3:年に数回」が最も多く43.1%である。
次いで、「4:ほとんどしていない」の31.9%、「2:ほぼ毎月」の12.5%と続く。

表3-2 建物管理の頻度

選択肢	回答数	割合
1:ほぼ毎週、またはそれ以上	3	4.2%
2:ほぼ毎月	9	12.5%
3:年に数回	31	43.1%
4:ほとんどしていない	23	31.9%
5:その他	4	5.6%
6:回答なし	2	2.8%
合計	72	100.0%

図3-2 建物管理の頻度



(3-3) 建物（敷地含む）の管理として、どのようなことを行っていますか。（〇は複数可）

※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

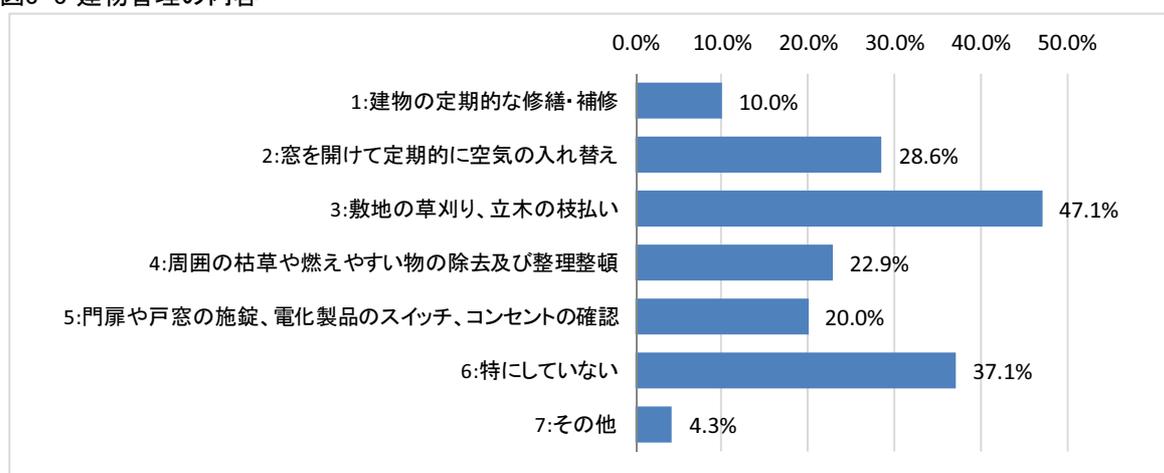
「3:敷地の草刈り、立木の枝払い」が最も多く47.1%である。
次いで、「6:特にしていない」の37.1%、「2:窓を開けて定期的に空気の入れ替え」の28.6%と続く。

表3-3 建物管理の内容

選択肢	回答数	割合
1:建物の定期的な修繕・補修	7	10.0%
2:窓を開けて定期的に空気の入れ替え	20	28.6%
3:敷地の草刈り、立木の枝払い	33	47.1%
4:周囲の枯草や燃えやすい物の除去及び整理整頓	16	22.9%
5:門扉や戸窓の施錠、電化製品のスイッチ、コンセントの確認	14	20.0%
6:特にしていない	26	37.1%
7:その他	3	4.3%
回答者数	70	100.0%

※回答なし2名。回答対象者は72名。

図3-3 建物管理の内容



(3-4) 建物の維持管理にかかる年間維持費はどのくらいですか。(〇は1つのみ)

※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

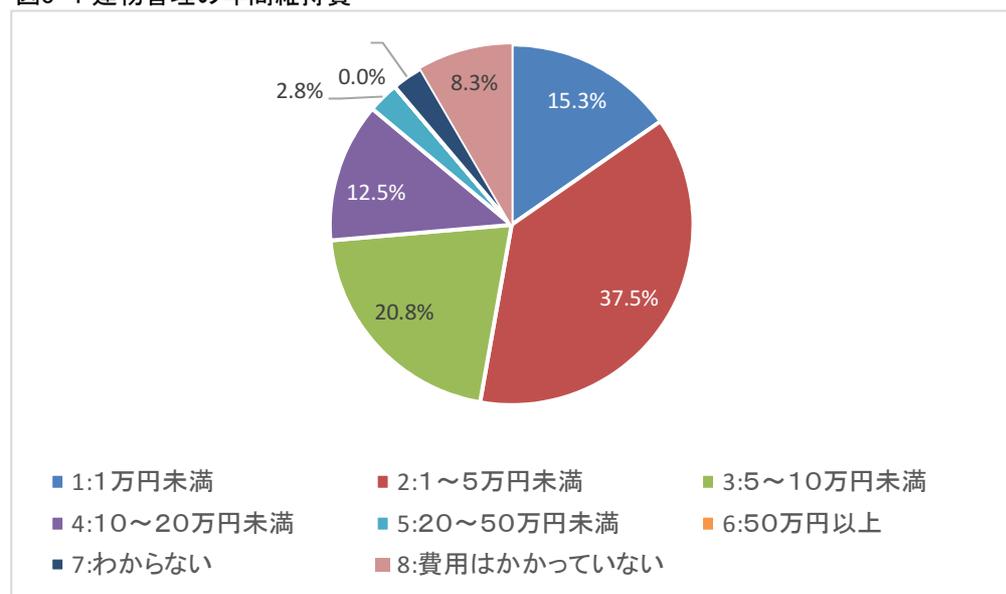
「2: 1～5万円未満」が最も多く37.5%である。

次いで、「3: 5～10万円未満」の20.8%、「1: 1万円未満」の15.3%と続く。

表3-4 建物管理の年間維持費

選択肢	回答数	割合
1:1万円未満	11	15.3%
2:1～5万円未満	27	37.5%
3:5～10万円未満	15	20.8%
4:10～20万円未満	9	12.5%
5:20～50万円未満	2	2.8%
6:50万円以上	0	0.0%
7:わからない	2	2.8%
8:費用はかかっていない	6	8.3%
合計	72	100.0%

図3-4 建物管理の年間維持費



(3-5) この建物の管理について困っていることをお答えください。(〇は複数可)

※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

「2:遠くに住んでいるので十分にできない」が最も多く40.6%である。

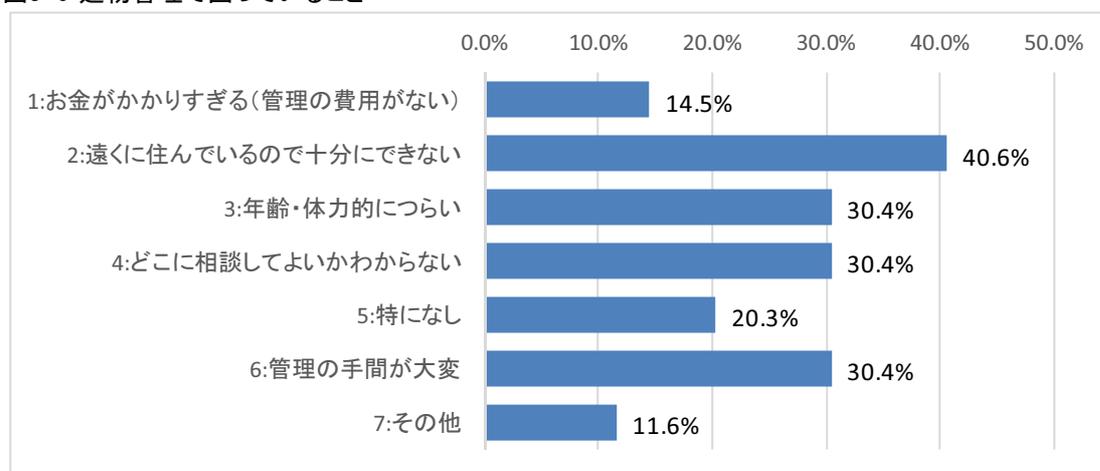
次いで、「3:年齢・体力的につらい」、「4:どこに相談してよいかわからない」、「6:管理の手間が大変」の30.4%と続く。

表3-5 建物管理で困っていること

選択肢	回答数	割合
1:お金がかかりすぎる(管理の費用がない)	10	14.5%
2:遠くに住んでいるので十分にできない	28	40.6%
3:年齢・体力的につらい	21	30.4%
4:どこに相談してよいかわからない	21	30.4%
5:特になし	14	20.3%
6:管理の手間が大変	21	30.4%
7:その他	8	11.6%
回答者数	69	100.0%

※回答なし3名。回答対象者は72名。

図3-5 建物管理で困っていること



問4 対象の建物の利用・活用について

(4-1)この建物の今後（5年間程度）について、お尋ねします。（〇は1つのみ）

※設問2-3において、選択肢7に回答した方72名が対象

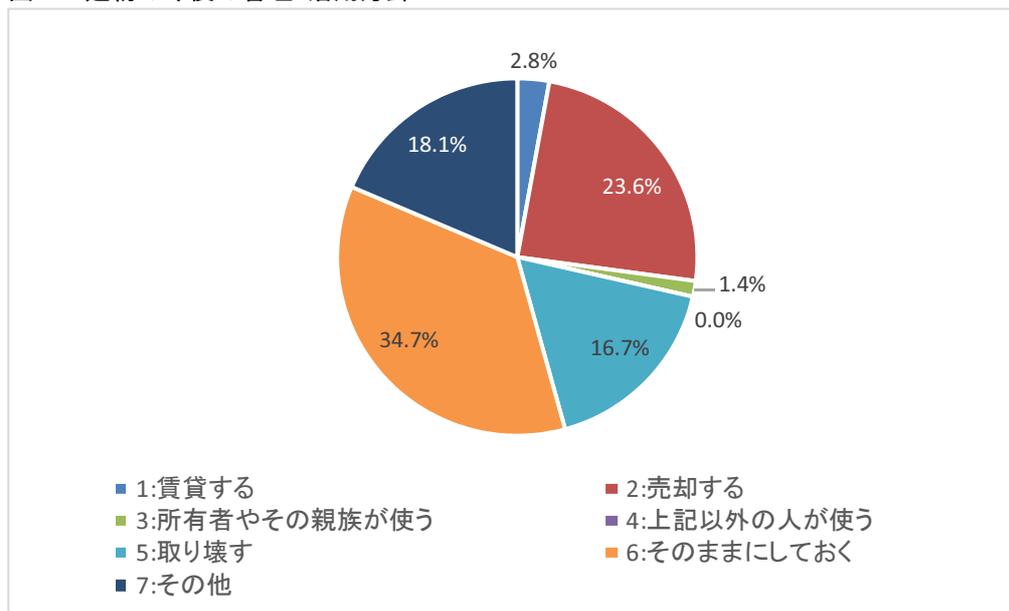
「6:そのままにしておく」が最も多く34.7%である。

次いで、「2:売却する」の23.6%、「7:その他」の18.1%、「5:取り壊す」の16.7%と続く。

表4-1 建物の今後の管理・活用方針

選択肢	回答数	割合
1:賃貸する	2	2.8%
2:売却する	17	23.6%
3:所有者やその親族が使う	1	1.4%
4:上記以外の人を使う	0	0.0%
5:取り壊す	12	16.7%
6:そのままにしておく	25	34.7%
7:その他	13	18.1%
8:回答なし	2	2.8%
合計	72	100.0%

図4-1 建物の今後の管理・活用方針



問4（4-1）で「5:取り壊す」、問2（2-1）で「4:取り壊して更地にした」を選んだ方にお尋ねします。

(4-2) 建物を取り壊した後の土地についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

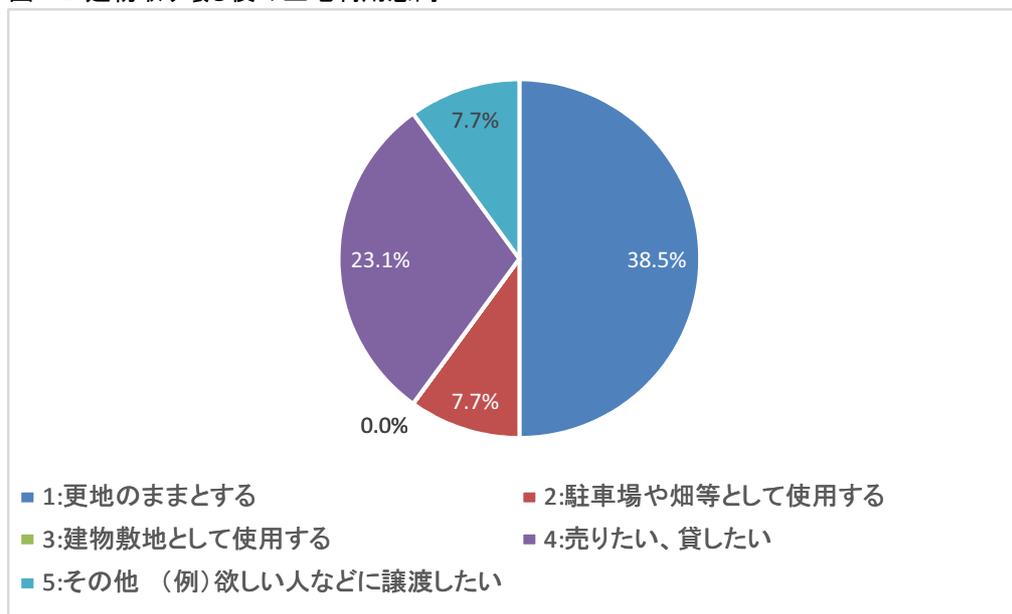
※設問4-1で選択肢5に回答した方12名及び設問2-1で選択肢4に回答した方1名の合計13名が対象

「1:更地のままとする」が最も多く38.5%である。
次いで、「4:売りたい、貸したい」の23.1%と続く。

表4-2 建物取り壊し後の土地利用意向

選択肢	回答数	割合
1:更地のままとする	5	38.5%
2:駐車場や畑等として使用する	1	7.7%
3:建物敷地として使用する	0	0.0%
4:売りたい、貸したい	3	23.1%
5:その他（例）欲しい人などに譲渡したい	1	7.7%
6:回答なし	3	23.1%
回答者数	13	100.0%

図4-2 建物取り壊し後の土地利用意向



**3 ページ問 4 (4-1) で「6:そのままにしておく」「7:その他」を選んだ方にお尋ねします。
(4-3) 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(○は複数可)**

設問 4-1 において選択肢 6、7 に回答した方 38 名が対象

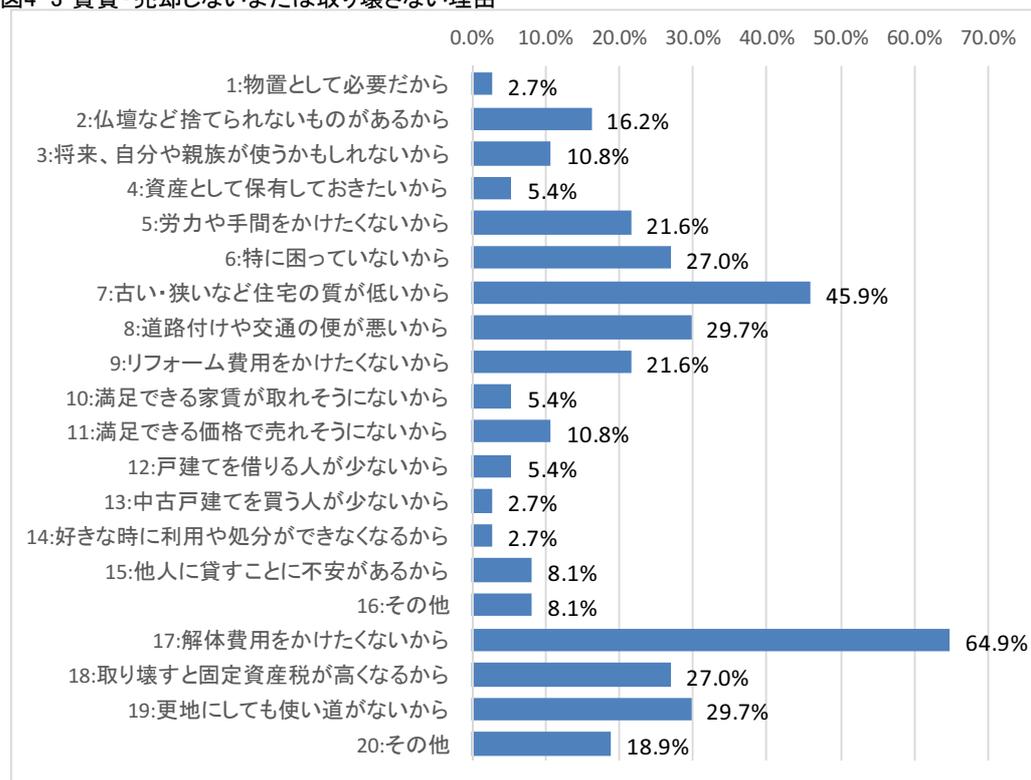
「17:解体費用をかけたくないから」が最も多く 64.9%である。次いで、「7:古い・狭いなど住宅の質が低いから」の 45.9%、「8:道路付けや交通の便が悪いから」、「19:更地にしても使い道がないから」の 29.7%と続く。

表4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由

選択肢	回答数	割合
1:物置として必要だから	1	2.7%
2:仏壇など捨てられないものがあるから	6	16.2%
3:将来、自分や親族が使うかもしれないから	4	10.8%
4:資産として保有しておきたいから	2	5.4%
5:労力や手間をかけたくないから	8	21.6%
6:特に困っていないから	10	27.0%
7:古い・狭いなど住宅の質が低いから	17	45.9%
8:道路付けや交通の便が悪いから	11	29.7%
9:リフォーム費用をかけたくないから	8	21.6%
10:満足できる家賃が取れそうにないから	2	5.4%
11:満足できる価格で売れそうにないから	4	10.8%
12:戸建てを借りる人が少ないから	2	5.4%
13:中古戸建てを買う人が少ないから	1	2.7%
14:好きな時に利用や処分ができなくなるから	1	2.7%
15:他人に貸すことに不安があるから	3	8.1%
16:その他	3	8.1%
17:解体費用をかけたくないから	24	64.9%
18:取り壊すと固定資産税が高くなるから	10	27.0%
19:更地にしても使い道がないから	11	29.7%
20:その他	7	18.9%
回答者数	37	100.0%

※回答なし1名。回答対象者は38名。

図4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由



5. 考察

①空き家対策に関わる情報の更なるPR・共有

空家等対策の推進に関する特別措置法の「1:内容を知っていた」は、わずか1割弱(9.0%/設問1-1)である。また、大分市の空き家に関連する取り組みについても、「5:すべて知らない」が7割弱(67.4%/設問1-2)を占める。

今後、人口減少が進むなかで、空き家の増加は一層進んでいくと想定され、空き家所有者が空き家対策に関わる情報を知ることが、空き家対策の第一歩として極めて重要である。国や市の空き家対策に関わる情報の更なるPR、共有が必要と思われる。

また、空き家の所有者のうち60歳以上が7割強(73.8%/設問2-2)を占めることから、情報の届け方や情報の共有の仕方の工夫が必要と思われる。

情報の届け方もWEB上だけでなく、自治会の会合等の場で直接説明を行ったり、そのような場に併せ説明会を開催する等、より相談しやすい体制を整える等の工夫が必要と思われる。

②空き家の適切な管理の促進

「7:特に使用していない空き家である」との回答が6割弱(55.4%/設問2-3)である。それらのうち「4:10年以上」が5割強(54.2%/設問2-4)、「3:3~10年未満」も含めると9割弱(87.5%/設問2-4)である。このように、長期間使用されていない空き家の管理状況は、「3:年に数回」、「4:ほとんどしていない」を合わせると8割弱(75.0%)である。そして、建物管理を「6:特にしていない」所有者が4割弱(37.1%/設問3-3)存在する。このように建物管理を怠ってしまう要因としては、「2:遠くに住んでいるので十分にできない」(40.6%/設問3-5)、「3:年齢・体力的につらい」、「4:どこに相談してよいかわからない」、「6:管理の手間が大変」(いずれも30.4%/設問3-5)と様々である。

長期間使用していない空き家に関しては、定期的な管理を行い、周辺環境に悪影響を及ぼさない対策を講じることが重要である。民間の空き家管理業者等の活用や周辺住民の協力を得る、NPO等の支援を得るなど、空き家所有者に対して適切な管理を促す必要と思われる。

③空き家の適切な利用・活用を妨げる要因

今後の利用・活用方針としては、そのままにしておくが最も多い(34.7%/設問3-6)。

その理由としては解体費用をかけたくないが最も多く6割強(64.9%/設問4-3)であるが、次いで多い回答として、「7:古い・狭いなど住宅の質が低いから」の45.9%、「8:道路付けや交通の便が悪いから」、「19:更地にしても使い道がないから」の29.7%である。

これらの回答は、佐賀県固有の狭隘道路沿いの狭い敷地に空き家が立地する条件(特に漁村集落等)等と関連があると想定される。尾道市等にみられるような地域振興策と連携し、固有の立地条件も苦にしない若者等、地域に新たな居住者を獲得していくような受け皿としての空き家の利用・活用等が望まれる。

資料編

①調査結果（※設問間の論理整合を図らず集計）

問 1 空き家に関連する取り組みについて

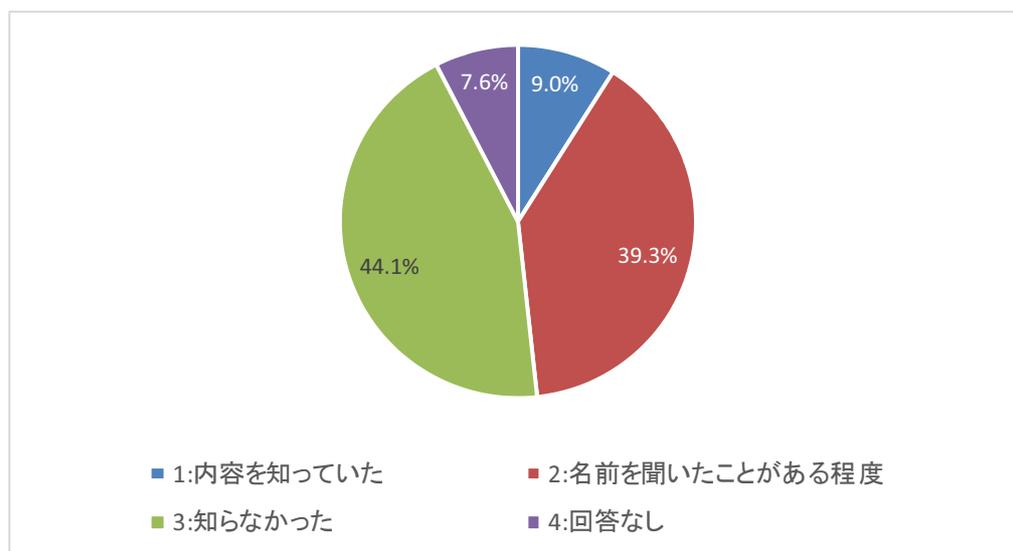
(1-1) あなたは空家等対策の推進に関する特別措置法（パンフレット参照）について知っていましたか。

「3:知らなかった」が最も多く 44.1%である。
次いで、「2:名前を聞いたことがある程度」が 39.3%である。

表1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

選択肢	回答数	割合
1:内容を知っていた	13	9.0%
2:名前を聞いたことがある程度	57	39.3%
3:知らなかった	64	44.1%
4:回答なし	11	7.6%
合計	145	100.0%

図1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度



(1-2)大分市の空き家に関連する取り組み（パンフレット参照）について、あなたが知っていたものを選んでください。（○は複数可）

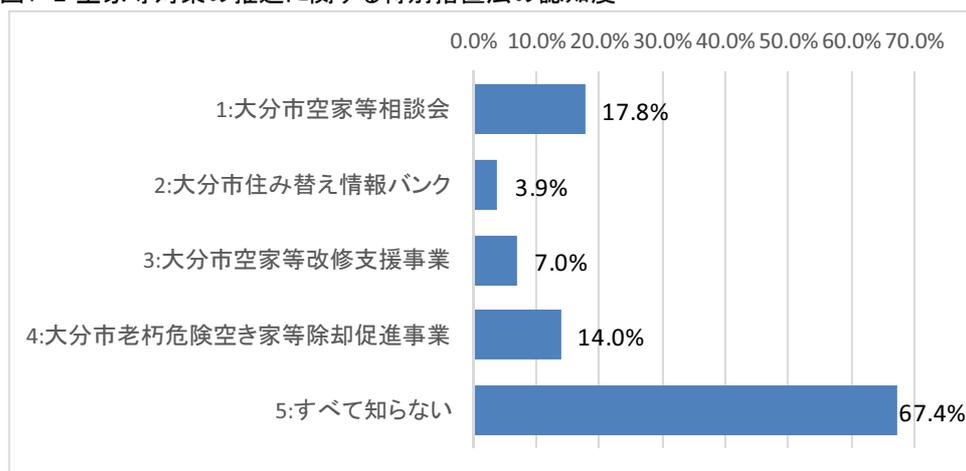
「5:すべて知らない」が最も多く 67.4%である。

次いで、「1:大分市空家等相談会」の 17.8%、「4:大分市老朽危険空き家等除却促進事業」の 14.0%と続く。

表1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

選択肢	回答数	割合
1:大分市空家等相談会	23	17.8%
2:大分市住み替え情報バンク	5	3.9%
3:大分市空家等改修支援事業	9	7.0%
4:大分市老朽危険空き家等除却促進事業	18	14.0%
5:すべて知らない	87	67.4%
回答者数	129	100.0%

図1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度



問2 対象の建物（表紙に記載している所在地の建物）について

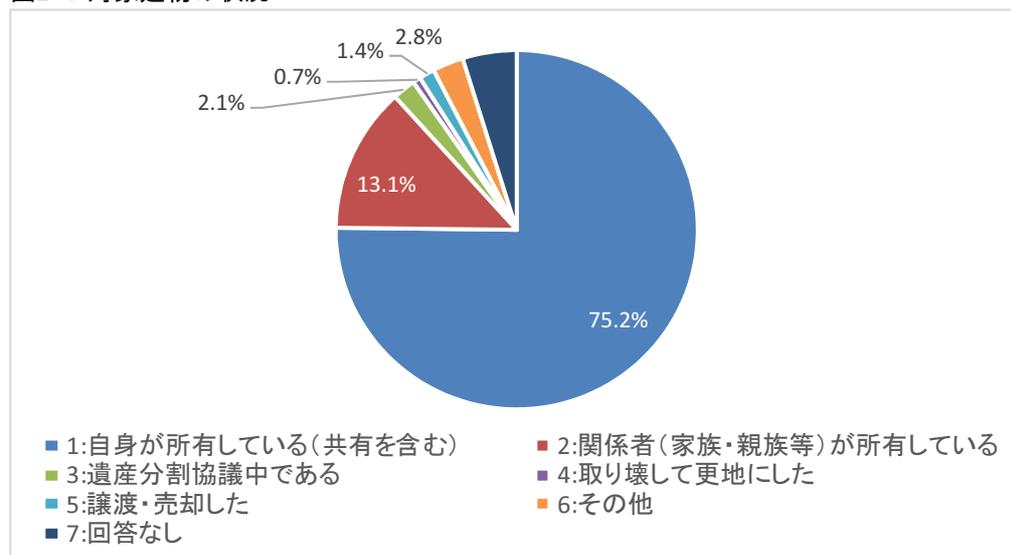
(2-1) 対象の建物についてお尋ねします。（〇は1つのみ）

「1:自身が所有している（共有を含む）」が最も多く75.2%である。
次いで、「2:関係者（家族・親族等）が所有している」の13.1%である。

表2-1 対象建物の状況

選択肢	回答数	割合
1:自身が所有している（共有を含む）	109	75.2%
2:関係者（家族・親族等）が所有している	19	13.1%
3:遺産分割協議中である	3	2.1%
4:取り壊して更地にした	1	0.7%
5:譲渡・売却した	2	1.4%
6:その他	4	2.8%
7:回答なし	7	4.8%
合計	145	100.0%

図2-1 対象建物の状況



(2-2)所有者の年代についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

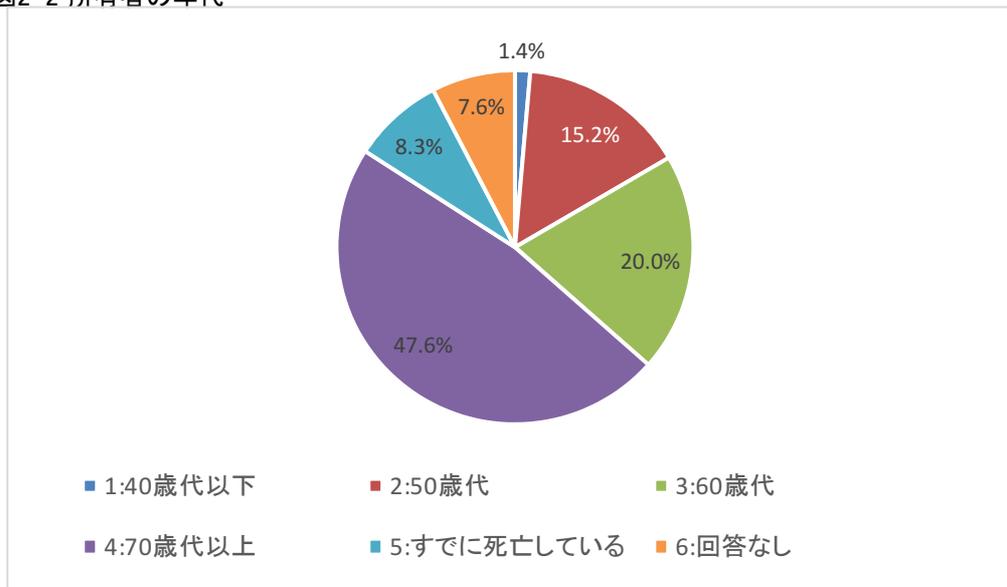
「4:70歳代以上」が最も多く47.6%である。

次いで、「3:60歳代」の20.0%、「2:50歳代」の15.2%と続く。

表2-2 所有者の年代

選択肢	回答数	割合
1:40歳代以下	2	1.4%
2:50歳代	22	15.2%
3:60歳代	29	20.0%
4:70歳代以上	69	47.6%
5:すでに死亡している	12	8.3%
6:回答なし	11	7.6%
合計	145	100.0%

図2-2 所有者の年代



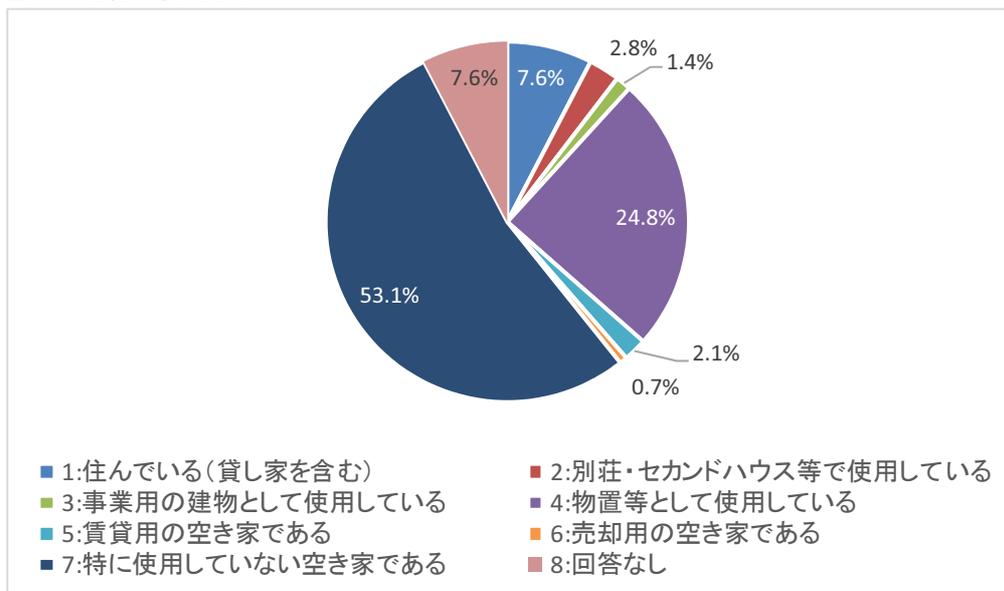
(2-3)この建物の使用状況についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

「7:特に使用していない空き家である」が最も多く 53.1%である。
次いで、「4:物置等として使用している」の 24.8%、「1:住んでいる(貸し家を含む)」の 7.6%と続く。

表2-3 建物の使用状況

選択肢	回答数	割合
1:住んでいる(貸し家を含む)	11	7.6%
2:別荘・セカンドハウス等で使用している	4	2.8%
3:事業用の建物として使用している	2	1.4%
4:物置等として使用している	36	24.8%
5:賃貸用の空き家である	3	2.1%
6:売却用の空き家である	1	0.7%
7:特に使用していない空き家である	77	53.1%
8:回答なし	11	7.6%
合計	145	100.0%

図2-3 建物の使用状況



(2-4) 建物を使用しなくなってどのくらい経っていますか。(〇は1つのみ)

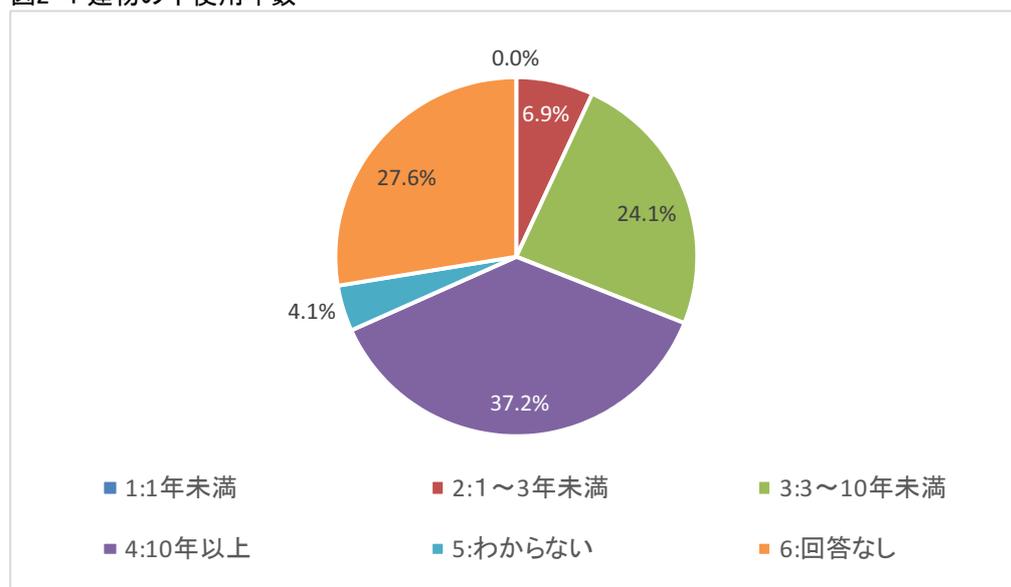
「4:10年以上」が最も多く37.2%である。

次いで、「3:3～10年未満」の24.1%、「2:1～3年未満」の6.9%と続く。

表2-4 建物の不使用年限

選択肢	回答数	割合
1:1年未満	0	0.0%
2:1～3年未満	10	6.9%
3:3～10年未満	35	24.1%
4:10年以上	54	37.2%
5:わからない	6	4.1%
6:回答なし	40	27.6%
合計	145	100.0%

図2-4 建物の不使用年限



問3 対象の建物の管理について

(3-1)建物の管理はどなたが主に行っていますか。(〇は複数可)

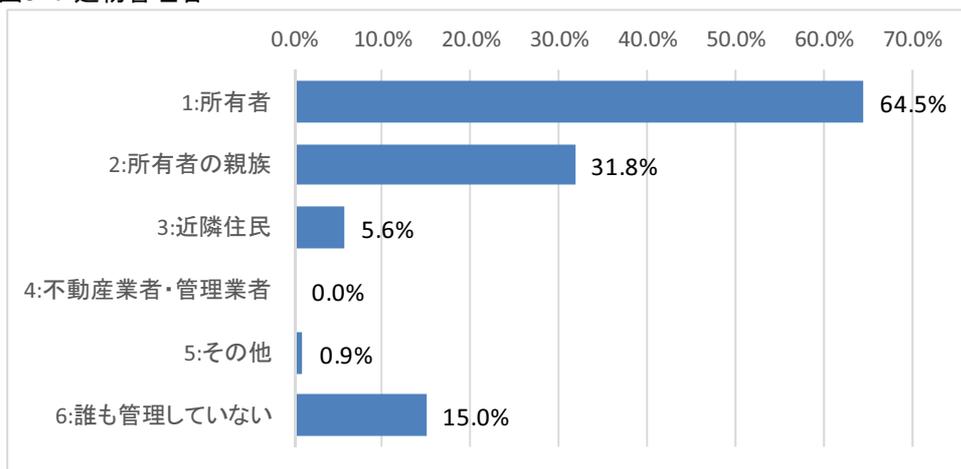
「1:所有者」が最も多く64.5%である。

次いで、「2:所有者の親族」の31.8%、「3:近隣住民」の5.6%と続く。

表3-1 建物管理者

選択肢	回答数	割合
1:所有者	69	64.5%
2:所有者の親族	34	31.8%
3:近隣住民	6	5.6%
4:不動産業者・管理業者	0	0.0%
5:その他	1	0.9%
6:誰も管理していない	16	15.0%
回答者数	107	100.0%

図3-1 建物管理者



(3-2) 上記 (3-1) の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つのみ)

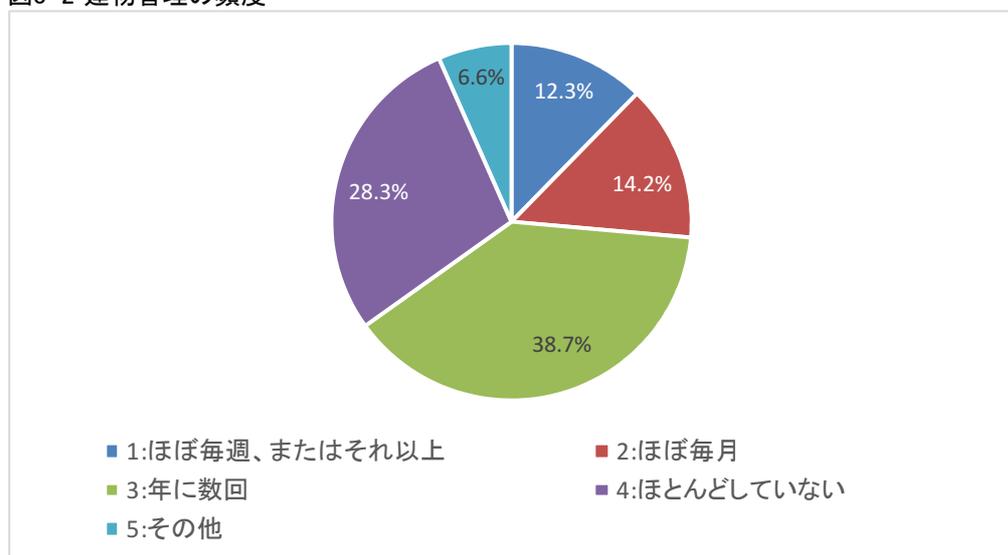
「3:年に数回」が最も多く 38.7%である。

次いで、「4:ほとんどしていない」の 28.3%、「2:ほぼ毎月」の 14.2%と続く。

表3-2 建物管理の頻度

選択肢	回答数	割合
1:ほぼ毎週、またはそれ以上	13	12.3%
2:ほぼ毎月	15	14.2%
3:年に数回	41	38.7%
4:ほとんどしていない	30	28.3%
5:その他	7	6.6%
合計	106	100.0%

図3-2 建物管理の頻度



(3-3) 建物（敷地含む）の管理として、どのようなことを行っていますか。（○は複数可）

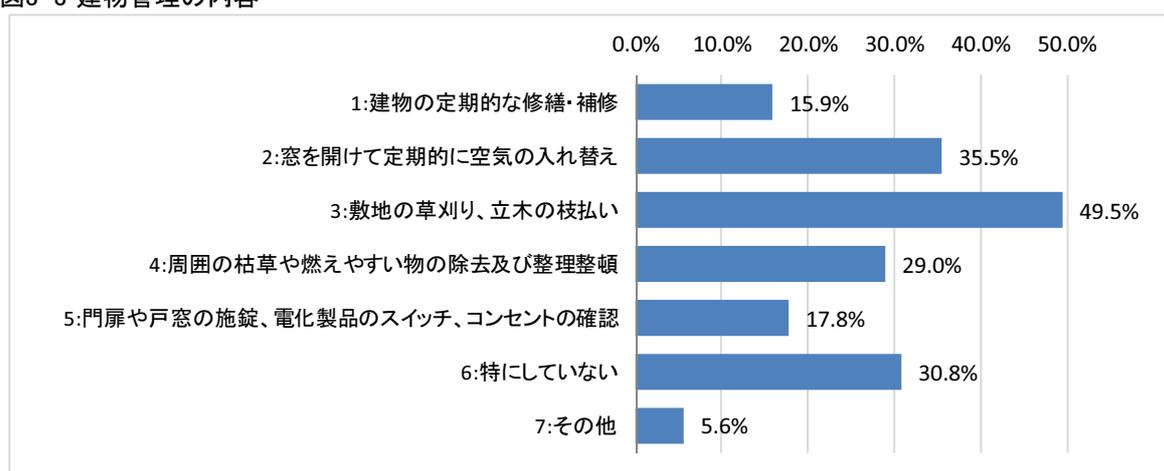
「3:敷地の草刈り、立木の枝払い」が最も多く 49.5%である。

次いで、「2:窓を開けて定期的に空気の入れ替え」の 35.5%、「6:特にしていない」の 30.8%と続く。

表3-3 建物管理の内容

選択肢	回答数	割合
1:建物の定期的な修繕・補修	17	15.9%
2:窓を開けて定期的に空気の入れ替え	38	35.5%
3:敷地の草刈り、立木の枝払い	53	49.5%
4:周囲の枯草や燃えやすい物の除去及び整理整頓	31	29.0%
5:門扉や戸窓の施錠、電化製品のスイッチ、コンセントの確認	19	17.8%
6:特にしていない	33	30.8%
7:その他	6	5.6%
回答者数	107	100.0%

図3-3 建物管理の内容



(3-4) 建物の維持管理にかかる年間維持費はどのくらいですか。(〇は1つのみ)

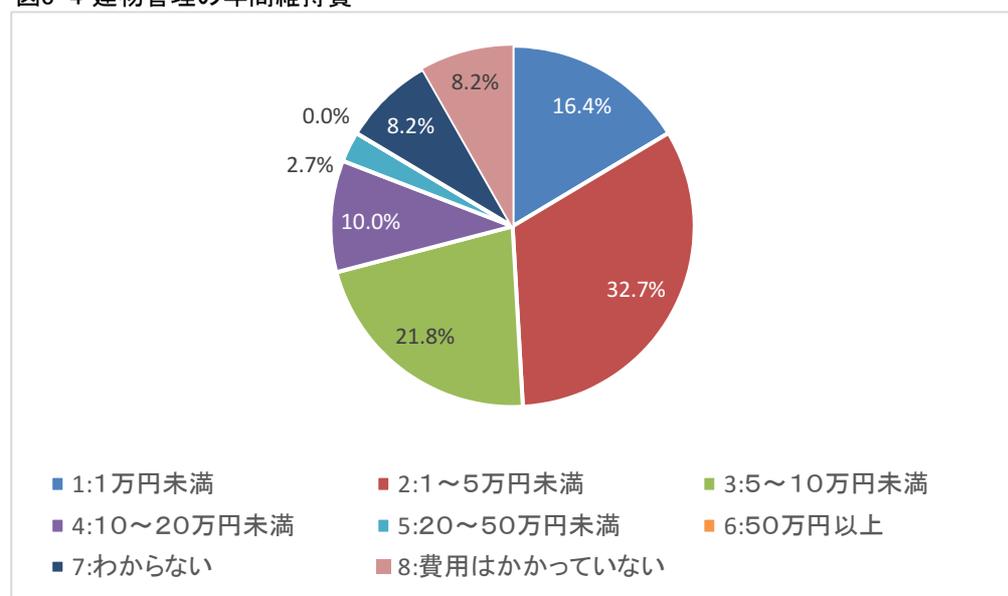
「2: 1～5万円未満」が最も多く 32.7%である。

次いで、「3: 5～10万円未満」の 21.8%、「1: 1万円未満」の 16.4%と続く。

表3-4 建物管理の年間維持費

選択肢	回答数	割合
1:1万円未満	18	16.4%
2:1～5万円未満	36	32.7%
3:5～10万円未満	24	21.8%
4:10～20万円未満	11	10.0%
5:20～50万円未満	3	2.7%
6:50万円以上	0	0.0%
7:わからない	9	8.2%
8:費用はかかっていない	9	8.2%
合計	110	100.0%

図3-4 建物管理の年間維持費



(3-5) この建物の管理について困っていることをお答えください。(〇は複数可)

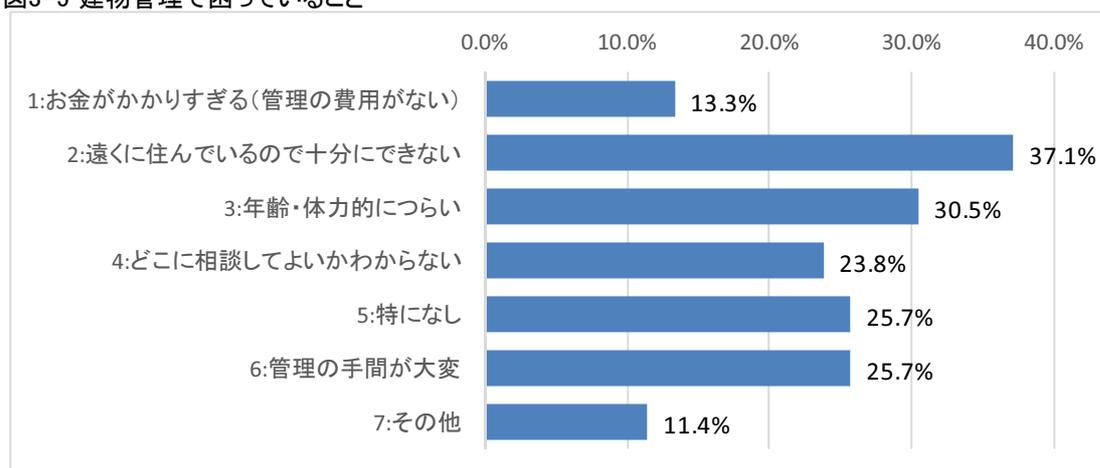
「2:遠くに住んでいるので十分にできない」が最も多く 37.1%である。

次いで、「3:年齢・体力的につらい」の 30.5%、「6:管理の手間が大変」「5:特になし」の 25.7%と続く。

表3-5 建物管理で困っていること

選択肢	回答数	割合
1:お金がかかりすぎる(管理の費用がない)	14	13.3%
2:遠くに住んでいるので十分にできない	39	37.1%
3:年齢・体力的につらい	32	30.5%
4:どこに相談してよいかわからない	25	23.8%
5:特になし	27	25.7%
6:管理の手間が大変	27	25.7%
7:その他	12	11.4%
回答者数	105	100.0%

図3-5 建物管理で困っていること



問4 対象の建物の利用・活用について

(4-1) この建物の今後（5年間程度）について、お尋ねします。（〇は1つのみ）

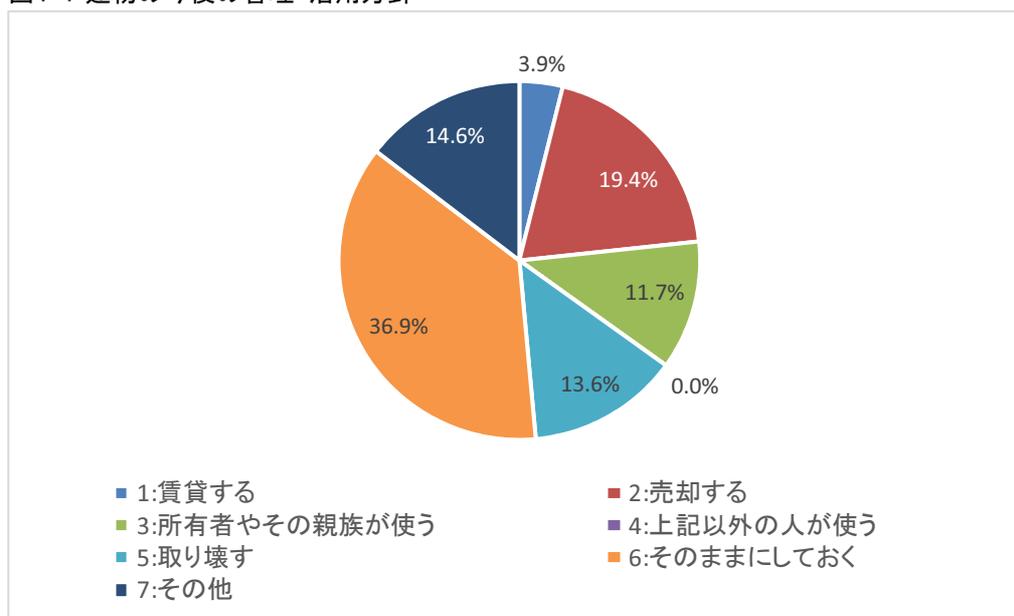
「6:そのままにしておく」が最も多く 36.9%である。

次いで、「2:売却する」の 19.4%、「7:その他」の 14.6%、「5:取り壊す」の 13.6%と続く。

表4-1 建物の今後の管理・活用方針

選択肢	回答数	割合
1:賃貸する	4	3.9%
2:売却する	20	19.4%
3:所有者やその親族が使う	12	11.7%
4:上記以外の人を使う	0	0.0%
5:取り壊す	14	13.6%
6:そのままにしておく	38	36.9%
7:その他	15	14.6%
合計	103	100.0%

図4-1 建物の今後の管理・活用方針



問4 (4-1) で「5:取り壊す」、問2 (2-1) で「4:取り壊して更地にした」を選んだ方にお尋ねします。

(4-2) 建物を取り壊した後の土地についてお尋ねします。(〇は1つのみ)

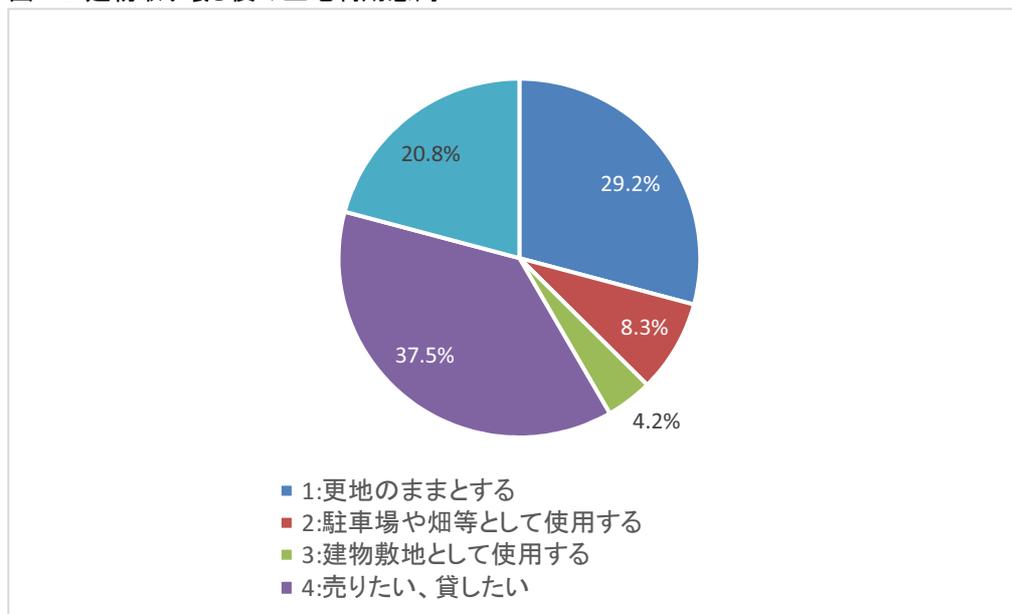
「4:売りたい、貸したい」が最も多く 37.5%である。

次いで、「1:更地のままとする」の 29.2%、「5:その他 (例) 欲しい人などに譲渡したい」の 20.8%と続く。

表4-2 建物取り壊し後の土地利用意向

選択肢	回答数	割合
1:更地のままとする	7	29.2%
2:駐車場や畑等として使用する	2	8.3%
3:建物敷地として使用する	1	4.2%
4:売りたい、貸したい	9	37.5%
5:その他 (例) 欲しい人などに譲渡したい	5	20.8%
回答者数	24	100.0%

図4-2 建物取り壊し後の土地利用意向



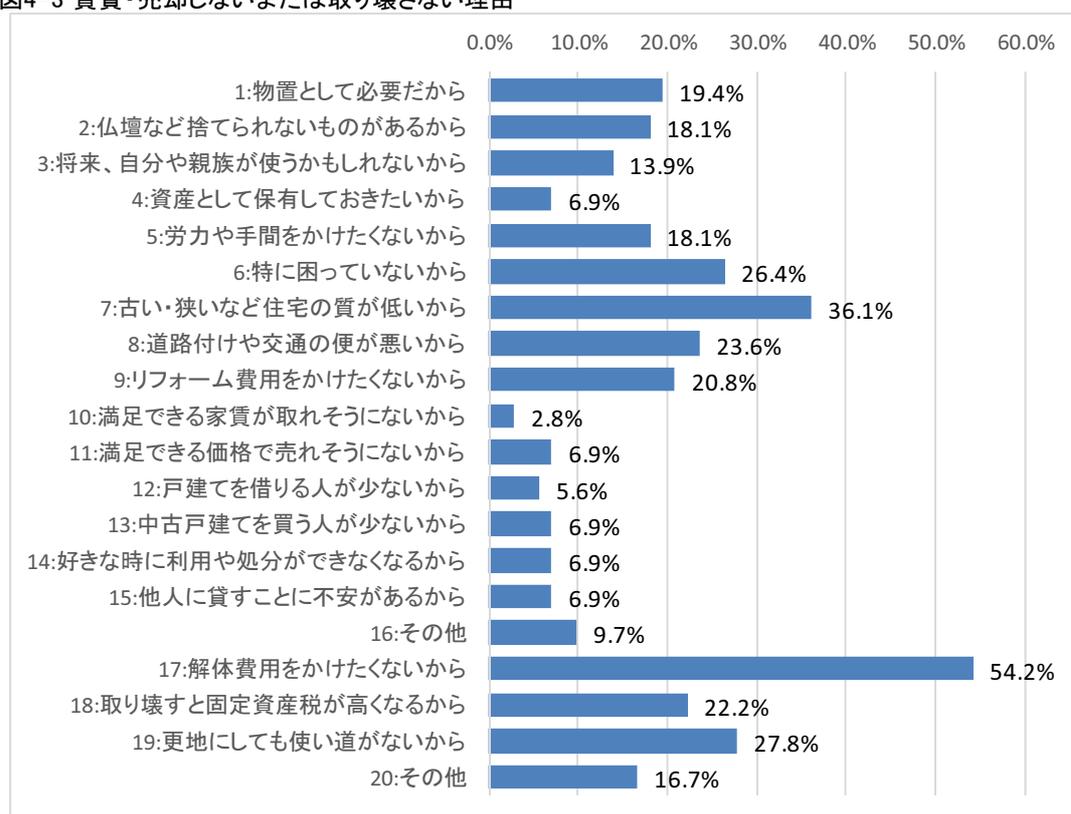
3 ページ問 4 (4-1) で「6:そのままにしておく」「7:その他」を選んだ方にお尋ねします。
 (4-3) 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(〇は複数可)

「17:解体費用をかけたたくないから」が最も多く 54.2%である。次いで、「7:古い・狭いなど住宅の質が低いから」の 36.1%、「19:更地にしても使い道がないから」の 27.8%と続く。

表4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由

選択肢	回答数	割合
1:物置として必要だから	14	19.4%
2:仏壇など捨てられないものがあるから	13	18.1%
3:将来、自分や親族が使うかもしれないから	10	13.9%
4:資産として保有しておきたいから	5	6.9%
5:労力や手間をかけたたくないから	13	18.1%
6:特に困っていないから	19	26.4%
7:古い・狭いなど住宅の質が低いから	26	36.1%
8:道路付けや交通の便が悪いから	17	23.6%
9:リフォーム費用をかけたたくないから	15	20.8%
10:満足できる家賃が取れそうにないから	2	2.8%
11:満足できる価格で売れそうにないから	5	6.9%
12:戸建てを借りる人が少ないから	4	5.6%
13:中古戸建てを買う人が少ないから	5	6.9%
14:好きな時に利用や処分ができなくなるから	5	6.9%
15:他人に貸すことに不安があるから	5	6.9%
16:その他	7	9.7%
17:解体費用をかけたたくないから	39	54.2%
18:取り壊すと固定資産税が高くなるから	16	22.2%
19:更地にしても使い道がないから	20	27.8%
20:その他	12	16.7%
回答者数	72	100.0%

図4-3 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由



②調査票

大分市内の空き家所有者等の意向に関するアンケート調査へのご協力をお願い

平成30年1月
大分市長 佐藤 樹一郎

日頃より市政に対しましてご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

さて近年、少子高齢化の進展や本格的な人口減少社会の到来により、全国的に空き家が増加しており、特に適切に管理されていない空き家については景観、防災、衛生などのさまざまな面で社会問題となっております。

このようなことを踏まえ、大分市では空き家対策に必要な空き家等の現状や課題の把握を行うため、空き家所有者等の皆様へアンケート調査を行うこととしました。

つきましては、ご多忙の折、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、回答にご協力いただきますようお願いいたします。

なお、このアンケートは、平成27年度に実施した「大分市空家等実態調査」により空き家等と判断された建物等について、登記調査等により把握した所有者と思われる方を対象に、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第1項に基づいて実施するものです。

ご記入に当たってのお願い

- 1 本調査の対象は、敷地外からの外観の目視により空き家であろうと判定された建物の所有者等の皆様にお送りしているため、調査対象建物が空き家でないにも関わらず抽出されている場合があります。調査対象建物が空き家でない場合は、大変恐縮ではございますが、別添調査票の問1(1-1)～問2(2-3)にご回答のうえ、返信用封筒でご返信ください。
- 2 各質問には、平成30年1月1日現在の状況でお答えください。
- 3 各質問の回答は、該当する番号に○をつけてください。また、自由記述欄がある場合には、該当事由をご記入ください。
- 4 調査票は、空き家所有者等の皆様からのご意見をいただき、大分市の空き家等に関する対策についての検討資料としてのみに使われるもので、それ以外の目的に使われることはありません。
- 5 ご記入が終わりましたら、調査票を同封の返信用封筒で 平成30年1月31日(水)までにご投函ください。
- 6 内容などについてご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

(お問い合わせ先) 大分市土木建築部住宅課 担当:安東、白石
電話 097-585-6012
FAX 097-536-5896

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

大分市内の空き家所有者等の意向に関するアンケート調査

調 査 票

ご多忙中まことに恐縮ですが、調査対象建物についてのアンケート調査にご協力お願いいたします。

必ずご確認ください

本調査票については、下記の所在地の建物についてお答えください。

調査対象建物	#REF!
---------------	--------------

※本アンケート調査は、平成27年度に実施した「大分市空家等実態調査」により空き家等と判断された建物等について、登記調査等により把握した所有者と思われる方を対象に実施しております。

※ご記入が終わりましたら、**本調査票を同封の返信用封筒で平成30年1月31日(水)までにご投函ください。**

※上記の所在地の建物について、心あたりがない方は下記にチェック☑を入れて、調査票には回答せずに同封の返信用封筒に入れてご投函ください。

私は、調査対象建物(上記に記載している所在地の建物)には心あたりがありません。

【調査に関するお問い合わせ先】大分市土木建築部住宅課 担当:安東、白石

電話 097-585-6012

FAX 097-536-5896

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

--	--	--	--	--	--

3ページ問4(4-1)で「5:取り壊す」、問2(2-1)で「4:取り壊して更地にした」を選んだ方にお尋ねします。

(4-2) 建物を取り壊した後の土地についてお尋ねします。(○は1つのみ)

- | | |
|------------------|-------------------------|
| 1: 更地のままとする | 4: 売りたい、貸したい |
| 2: 駐車場や畑等として使用する | 5: その他 (例) 欲しい人などに譲渡したい |
| 3: 建物敷地として使用する | () |

3ページ問4(4-1)で「6:そのままにしておく」「7:その他」を選んだ方にお尋ねします。

(4-3) 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(○は複数可)

理由 の し 賃 な 貸 い ・ 理 売 由 却	1: 物置として必要だから	4: 資産として保有しておきたいから
	2: 仏壇など捨てられないものがあるから	5: 労力や手間をかけたくないから
	3: 将来、自分や親族が使うかもしれないから	6: 特に困っていないから
な 取 り 壊 さ し 理 由	7: 古い・狭いなど住宅の質が低いから	12: 戸建てを借りる人が少ないから
	8: 道路付けや交通の便が悪いから	13: 中古戸建てを買う人が少ないから
	9: リフォーム費用をかけたくないから	14: 好きな時に利用や処分ができなくなるから
	10: 満足できる家賃が取れそうにないから	15: 他人に貸すことに不安があるから
な 取 り 壊 さ し 理 由	11: 満足できる価格で売れそうにないから	16: その他 ()
	17: 解体費用をかけたくないから	19: 更地にしても使い道がないから
な 取 り 壊 さ し 理 由	18: 取り壊すと固定資産税が高くなるから	20: その他 ()

(4-4) 空き家の維持・管理、利用、活用についてご意見等がございましたら、ご自由にお書きください。

(例)「空き家を活用したい気持ちはあるが、空き家の中にある家財の処分に困っている」など

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

《記名欄》 ※売りたい、貸したい、住み替え情報バンクに登録したいなどのご意向のある方は、ご記入ください。

大分市では、ご所有されている空き家等に関して、利用・活用についての情報提供などを考えています。
ご希望の方には、後日、改めてご連絡させていただきますので、ご記入ください。

お名前(ふりがな)	電話番号	FAX
※所有者との関係 1:本人 2:その他()		Eメールアドレス
連絡させていただく場合の都合の良い時間帯:【月・火・水・木・金】曜日【午前・午後()時頃】		
所有者のご意向(○をつけてください)	1:売りたい 2:貸したい 3:住み替え情報バンクに登録したい	4:その他()

この欄は管理項目ですので、ご記入は不要です。

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------