

岸和田市空き家等実態調査業務の概要

1. 調査の概要

調査目的	<ul style="list-style-type: none"> 市域における空き家等の実態把握 空き家等の所有者等のニーズ、意向把握のための基礎資料の作成 空き家等に関するデータベースの作成
調査期間	平成 28 年 9 月 15 日～ 平成 28 年 11 月 30 日
調査対象区域	岸和田市全域



図 1. 調査対象区域

2. 机上調査と空き家等候補

水道閉栓データをもとに、実態調査の対象となる空き家等候補の抽出を行いました。全ての水道閉栓データから閉栓時期が1年未満のデータを削除し、水道閉栓データの持つ住所情報と住宅地図、家屋図及び地番図の持つ住所情報のマッチング作業を行ったデータに、市が把握している建築物の情報を加えた8,647件を空き家等候補として整理しました。

3. 実態調査の実施と空き家等の把握

実態調査では、机上調査結果として抽出された空き家等候補に対して、公道からの外観目視調査を行いました。また、実態調査において対象となる建築物が空き家等に該当するか否かを判別する際は、表札の有無や電気メーターの動作の有無等の判別基準を総合的に評価しました。

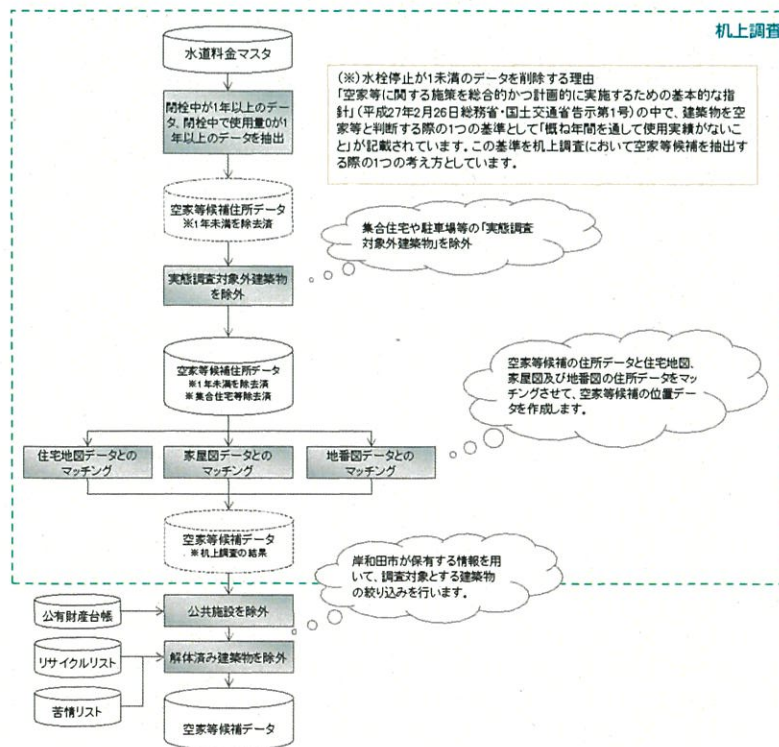


図 2. 机上調査フロー図

岸和田市空き家等実態調査 チェックシート

1 空き家実態調査項目

2 調査結果入力欄

3 調査結果入力欄

図 3. 実態調査チェックシート

4. 実態調査の方法

実態調査で空き家等と判定された建築物に対しては、外壁や屋根を中心とする主要構造部の損傷や劣化の程度確認に加え、家屋及び附属物の管理状況、敷地内の雑草や立木の管理状況等に関する調査を行いました。

また、現地ではタブレット端末を用いた調査方法を採用することで、GPS機能を利用した自身の位置確認及び空き家候補へのスムーズな到達が可能のほか、現地で取得した調査結果をそのままデータベースとして掃き出すことが可能です。タブレットを用いた調査は、紙の調査票を用いるアナログ調査に比べ個人情報の漏洩防止や、書類の紛失防止の観点において優れます。

5. 実態調査の結果と所有者アンケートの対象

実態調査において空き家等(「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」と判定された建築物の合計)と判定された建築物2,208件のうち納税義務者情報が特定できた1,689件の所有者等に対して、建築物の状況、維持管理、利活用にかかる意向や、設置を検討している「空家バンク」の利用意向を把握することを目的としたアンケート調査を行いました。アンケート調査結果は、今年度策定予定の岸和田市空き家等対策計画の基礎資料として活用していきます。

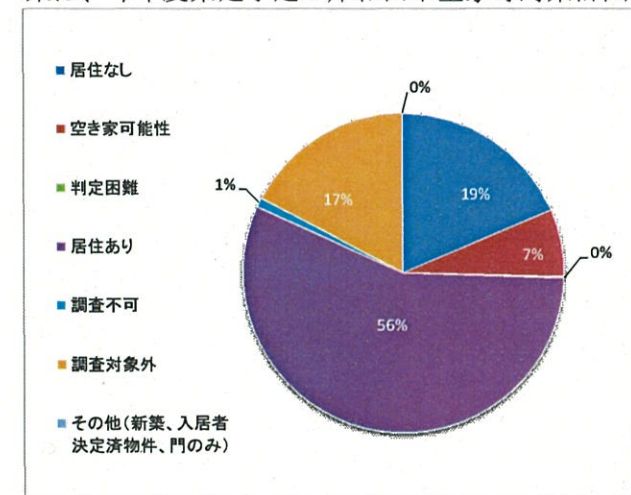


図 4. 調査結果の空き家判定別内訳

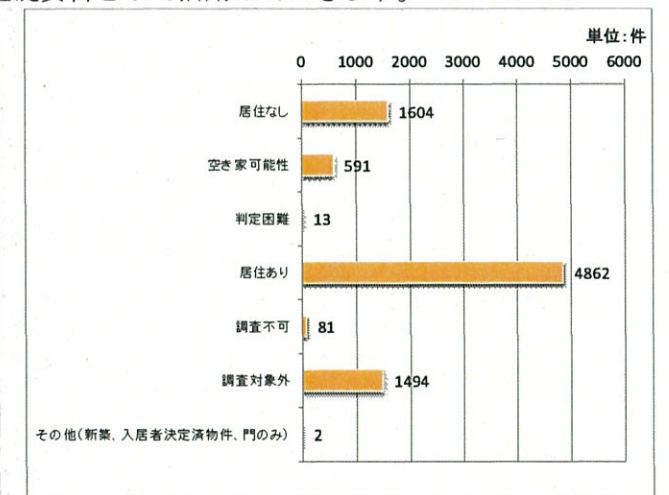


図 5. 調査結果の空き家判定別の件数

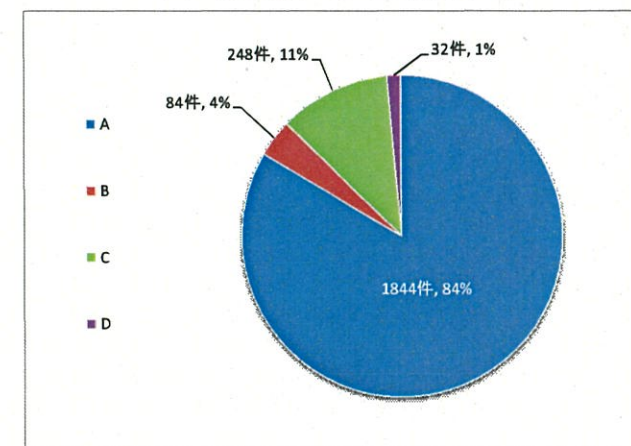


図 6. 危険度判定結果の内訳

表 1. 各危険度判定と件数

評価	内容	件数
A	【ほぼ修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	1844件
B	【改修工事により再利用が可能】維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	84件
C	【老朽化が著しい】ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	248件
D	【危険度が高く解体が必要】倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い	32件

6. 所有者アンケートの実施とアンケート調査結果

■所有者アンケート調査の概要

項目	内容
調査地域	岸和田市全域
調査対象	実態調査結果より空き家の可能性が高いと判断された建築物の所有者等
配布回収	郵送配布・郵送回収調査法
配布数	1,689 件
回答数 (回収率)	881 件 (52.2%)
調査項目	・ 建物の状況 ・ 維持管理の状況 ・ 建物の基本情報 ・ 入居者等の基本情報 ・ 利活用に向けた意思 ・ 回答者の属性 (年齢、居住する建物形態 等)
調査期間	平成 29 年 1 月 16 日～平成 29 年 2 月 10 日 (〆切後、平成 29 年 3 月 29 日到着分までを集計結果に反映)

■所有者アンケートの調査結果 (抜粋)

Q その建物の「建築時期 (竣工時期)」はいつですか。

・およそ築 20 年以上 (平成 7 年以前建築) の建物が 9 割程度と大半を占めている。
 ・1981 年 (昭和 56 年) 以前に建てられて建物が、8 割以上となっており、利活用を進めるに当たっては、耐震改修を施す必要がある建物が相当数あるものと想定される。
 ・年代別では、昭和 35 年以前の築 60 年近くの建物が最も多くなっている。

選択肢	件数	割合
1 昭和35年以前	65	35%
2 昭和36年～昭和45年	43	23%
3 昭和46年～昭和55年	49	26%
4 昭和56年～平成2年	18	10%
5 平成3年～平成7年	0	0%
6 平成8年～平成12年	1	1%
7 平成13年～平成17年	0	0%
8 平成18年以降	2	1%
無回答	7	4%
回答者合計	185	100%

Q その建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。

・「維持・管理」を定期的に行っているとの回答割合は、約 5 割となっている。
 <維持管理を行っていない理由>
 ・「費用の問題で維持管理できない」との回答割合が最も高く 4 割を超えている。
 ・次いで「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が約 3 割となっている。

選択肢	件数	割合
1 行っていない	74	40%
2 行っている	102	55%
無回答	9	5%
回答者合計	185	100%

選択肢	件数	割合
1 遠方に住んでおり、維持管理ができない	19	27%
2 費用の問題で維持管理ができない	31	44%
3 高齢のため、維持管理したくてもできない	13	18%
4 権利者等が複数のため、維持管理が困難である	4	8%
5 その他	18	25%
回答者数	71	-

Q その建物は現在、「売却先 (購入者) 又は賃貸の入居者の募集」をしていますか。

・「募集していない」との回答が 8 割となっている。
 ・問 7 (空家を所有して困る点) では、「借り手、買い手がいない」との回答割合が 3 割程度あったが、実際に賃貸、売却の募集を行っている所有者は 1 割程度となっている。

選択肢	件数	割合
1 購入者を募集している	8	4%
2 賃貸として入居者を募集している	6	3%
3 売却と賃貸の両方で募集している	9	5%
4 募集していない	159	89%
無回答	3	2%
回答者合計	185	100%

Q 現在空き家となっている建物を利用していくことを希望しますか。

・「自分では利用しないので、他の方による有効な利活用を希望する」、「条件次第で利活用を考えたい」との回答が 4 割を超えている。

選択肢	件数	割合
1 自分では利用しないので、他の方による有効な利活用を希望する	46	25%
2 条件次第で利活用を考えたい	46	24%
3 他の方による利活用を希望しない	40	22%
4 わからない	15	8%
無回答	16	9%
回答者合計	185	100%

Q 今後、市において空き家バンクが設置された際の制度の利用についてお答えください。

・「利用を申し込みたい」、「制度の詳細を知りたい」との回答は 3 割となっており、「利用しない」との回答が 4 割以上と大きく上回っている。

選択肢	件数	割合
1 利用を申し込みたい	23	12%
2 制度の詳細を知りたい	37	20%
3 利用しない	85	46%
4 その他	14	8%
無回答	26	14%
回答者合計	185	100%