

熱海市空家等実態調査業務委託  
報 告 書

平成 31 年 3 月

# 目次

第1章 調査の概要.....	1
1. 調査の目的.....	2
2. 調査の内容.....	3
(1) 業務名.....	3
(2) 実施期間.....	3
(3) 準拠法令等.....	3
(4) 受託者.....	3
(5) 業務概要.....	4
3. 調査資料.....	5
第2章 現地調査.....	6
1. 机上照合.....	7
(1) データベース変換処理.....	7
(2) 台帳と地図の電子的突合.....	7
(3) 不突合リストの作成.....	8
2. 現地調査.....	8
(1) 調査地区選定.....	8
(2) 現地調査地図作成.....	9
(3) 空家現地調査マニュアル.....	13
(4) 現地調査.....	13
(5) 調査の手順.....	13
(6) 現地調査結果整理.....	14
3. 現地調査の結果.....	15
(1) 調査実施件数.....	15
(2) 調査結果の集計.....	17
第3章 空き家等所有者アンケート調査.....	59
1. アンケート調査の概要.....	60
(1) アンケートの概要.....	60
(2) 所有者特定調査.....	60
(3) アンケートの対象.....	60
(4) アンケート作成.....	60
2. アンケート調査結果.....	61
(1) アンケート回答数.....	61

(2) アンケートの集計 .....	61
(3) アンケートの自由記述 .....	84
第4章 調査結果の分析 .....	92
1. 分析 .....	93
(1) 空家等の分布状況 .....	93
(2) 空家率 .....	94
(3) 人口密度と空家の分布について .....	95
(4) 人口増減率と空家分布状況について .....	96
(5) 高齢者割合と空家分布状況について .....	97
(6) 交通条件と空家分布状況について .....	98
(7) 標高における空家分布状況について .....	99
(8) 築年数空家分布状況について .....	100
(9) 交通条件と標高の関係について .....	101
第5章 まとめ .....	102
1. まとめ .....	103
巻末資料 .....	105
巻末資料 1. 空家現地調査マニュアル .....	106
巻末資料 2. 空家調査判定票 .....	106
巻末資料 3. アンケート調査票 .....	106

# 第 1 章 調査の概要

## 1. 調査の目的

近年、人口の減少、建物の老朽化、家族構成の変化、社会的ニーズの変化等から、空家等が年々増加している。このような建物の中には、適切な管理が行われていないために、安全性の低下、衛生状態の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている例もある。このため国は、地域住民の健康や財産を保護するとともに生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するために、平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行した。

空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により対応することが前提となる。しかし、様々な事情により所有者が空家等の管理を十分に行うことができない場合もあり、「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、住民に最も身近な行政主体である市区町村が、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされている。

また一方、空家等は、少子高齢化が進展していくなかで、地域のつながり、子育てや高齢者福祉、新規ビジネス創出などで有効活用することにより、まちづくりにおける優良な資源にもなり得ると考えられている。

本業務は、熱海市内に存在する空家等について台帳及び地図データを電子的に処理し効果的に空家等建物の位置等を調査・把握するとともに、今後の活用や防犯・防災等を踏まえた空家等対策、及び空家等対策計画を策定していく上での基礎情報を得ることを目的とする。

-----  
(注) 「空家等」とは次のように定義する。

空家等：「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。ただし国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

## 2. 調査の内容

### (1) 業務名

熱海市空家等実態調査業務委託

### (2) 実施期間

【平成 28 年度】

自 平成 28 年 5 月 18 日

至 平成 29 年 3 月 31 日

【平成 29 年度】

自 平成 29 年 5 月 17 日

至 平成 30 年 3 月 31 日

【平成 30 年度】

自 平成 30 年 5 月 17 日

至 平成 31 年 3 月 29 日

### (3) 準拠法令等

- 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
- 3) 住生活基本法及び住生活基本法施行規則
- 4) 建築基準法及び建築基準法施行規則
- 5) 測量法及び熱海市公共測量作業規定
- 6) 個人情報の保護に関する法律
- 7) 熱海市個人情報保護条例
- 8) 地方公共団体における空家調査の手引き（国土交通省住宅局）
- 9) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実行するための基本的な指針
- 10) 熱海市財務規則

### (4) 受託者

この調査は、市の業務委託により、アジア航測株式会社が実施する。

## (5) 業務概要

本業務の概要は、借用及び調達した資料をもとに各データを突合し、その結果から空家等候補の抽出を行う。空家等候補の抽出後は、現地にて公道からの外観目視による調査を行い、その状況等から空家等の可能性の判定を行う。また、空家等の可能性のある建物については、その所有者を特定し、アンケート調査を実施する。

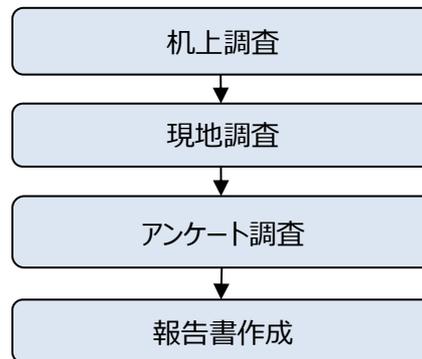


図 1 調査フロー

業務の概要は下記のとおりである。

- 1) 計画準備
- 2) 資料収集整理
- 3) データベース変換処理
- 4) 台帳と地図の電子的突合
- 5) 不突合リスト作成
- 6) 調査地区選定
- 7) 現地調査地図作成
- 8) 現地調査マニュアル作成
- 9) 建物現地調査
- 10) 建物現地調査結果整理
- 11) 所有者特定調査
- 12) アンケート調査
- 13) 空家候補建物分布等集計処理
- 14) 空家管理システムの構築
- 15) 打合せ協議
- 16) 業務報告書とりまとめ

### 3. 調査資料

本業務で使用了資料は以下のとおりである。

- ①住民基本台帳データ (CSV 形式)
- ②家屋課税マスタデータ (CSV 形式)
- ③土地課税マスタデータ (CSV 形式)
- ④給水台帳データ (CSV 形式)
- ⑤家屋現況図データ (Shape 形式)
- ⑥地番現況図データ (Shape 形式)
- ⑦都市計画基本図 DM データ (DM 形式)
- ⑧住宅地図 (Zmap-TOWN II)

## 第2章 現地調査

# 1. 机上照合

本業務で使用する各データを突合可能な形式に変換し、各台帳データと地図データの照合を行う。

## (1) データベース変換処理

各台帳データを突合可能な形式に変換後、突合用のキーを作成した。突合用のキーとは、住所をもとに作成し、大字と地番の組み合わせとした。(以下、「突合キー」という。)

また、地図データについても同様に突合キーを作成した。

## (2) 台帳と地図の電子的突合

突合キーをもとに各台帳データと地図データの突合を行った。

照合においては、水栓データ、住民基本台帳及びマンションリストの照合を行い、水道が閉栓または使用されておらず、住民基本台帳に住民が登録されていない建物について調査対象とし、平成 30 年度調査の照合結果は 513 件であった。

なお、平成 28 年度調査の照合結果は 599 件、平成 29 年度調査の照合結果は 554 件であったことから、合計すると 1,666 件となった。

照合のフローを下記に示す。

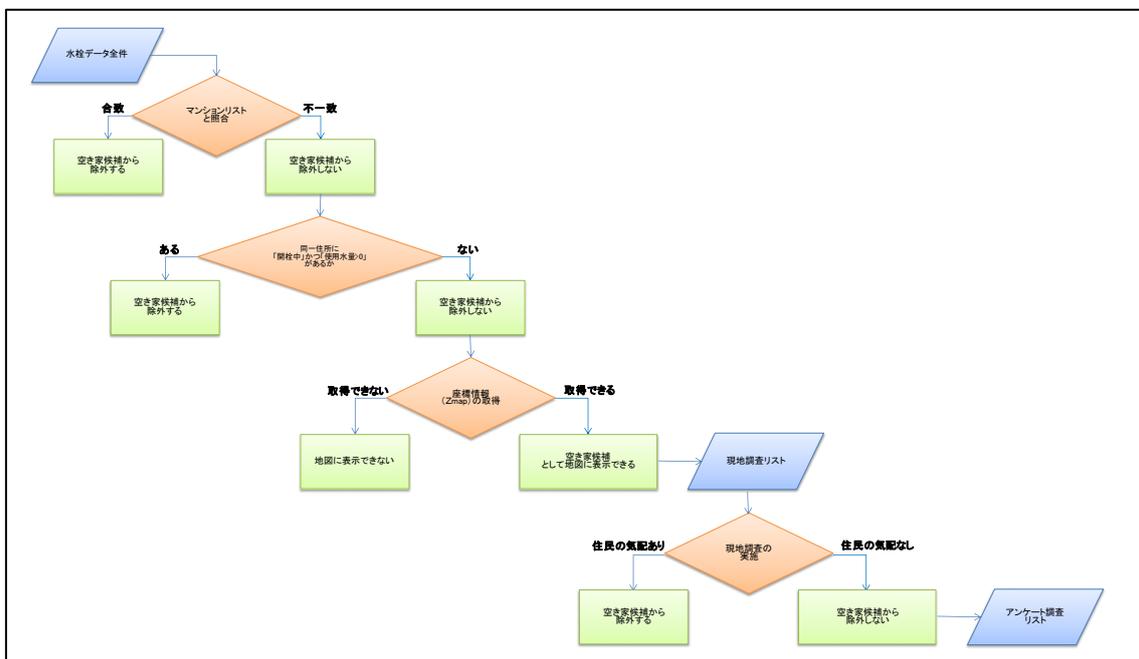


図 2 照合フロー

### **(3) 不突合リストの作成**

突合の結果、台帳データに登録されている住所が、地番図、住宅地図に存在せず突合できなかったものを、不突合リストとしてまとめた。

## **2. 現地調査**

調査対象建物について、地図上にポイントを記し、現地調査を実施した。調査の実施前には、市における住宅状況を考慮し、調査項目を決定した。また、マニュアル整備後に現地調査票を作成した。

現地調査結果については、現地調査票の整理及び調査ポイントの電子データの作成を行った。

マニュアルについては巻末資料 1 (P.106)、現地調査票については、巻末資料 2 (P.122) に示す。

### **(1) 調査地区選定**

突合の結果、空家等の可能性が高い建物を調査対象とした。

## (2) 現地調査地図作成

調査対象建物について、地図上にポイントを記した現地調査地図の作成を行った。平成 28 年度現地調査地図、平成 29 年度現地調査地図、平成 30 年度現地調査地図および平成 28 年度から平成 30 年度までの 3 か年の現地調査地図を下記に示す。

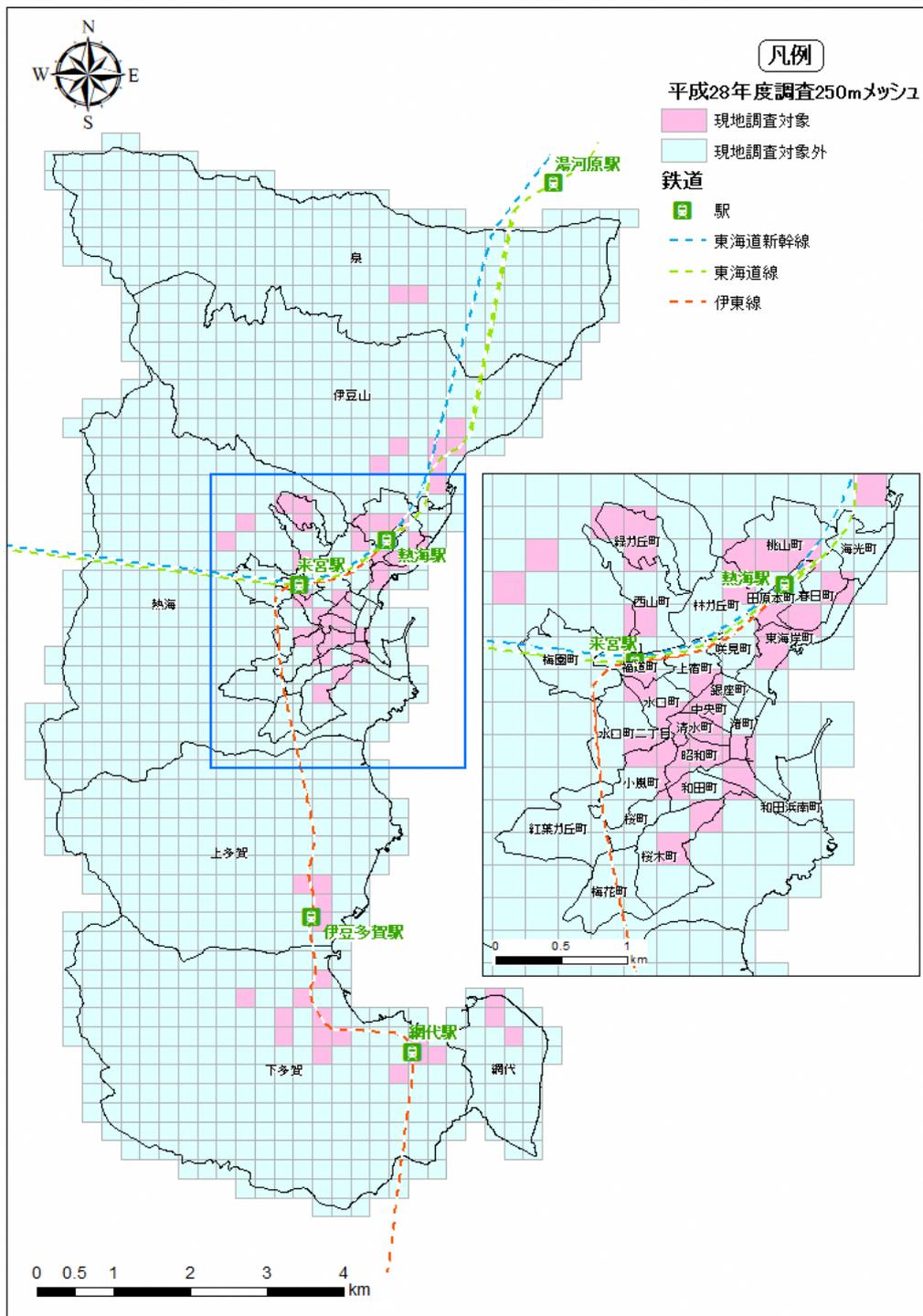


図 3 平成 28 年度現地調査地図

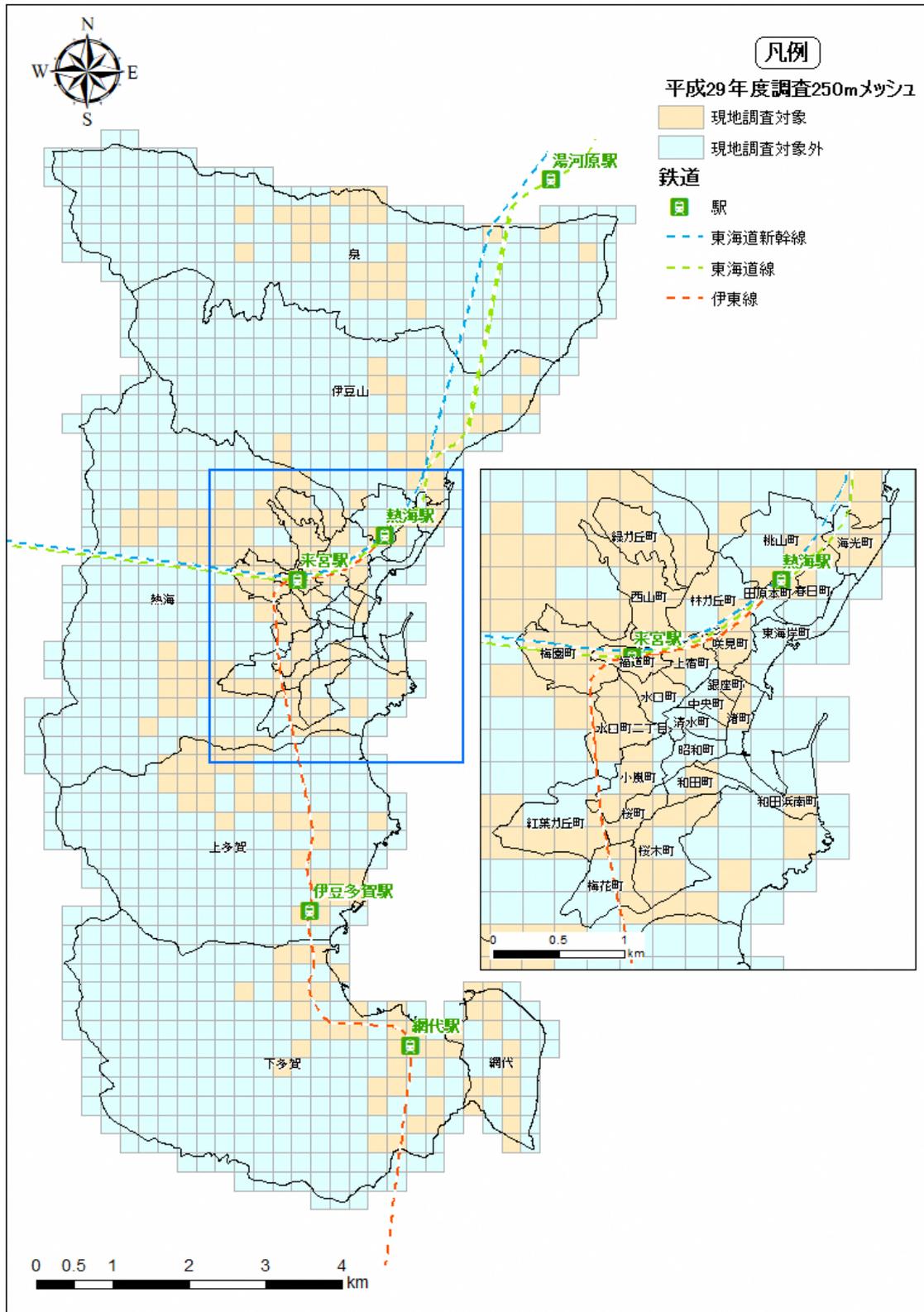


図4 平成29年度現地調査地図

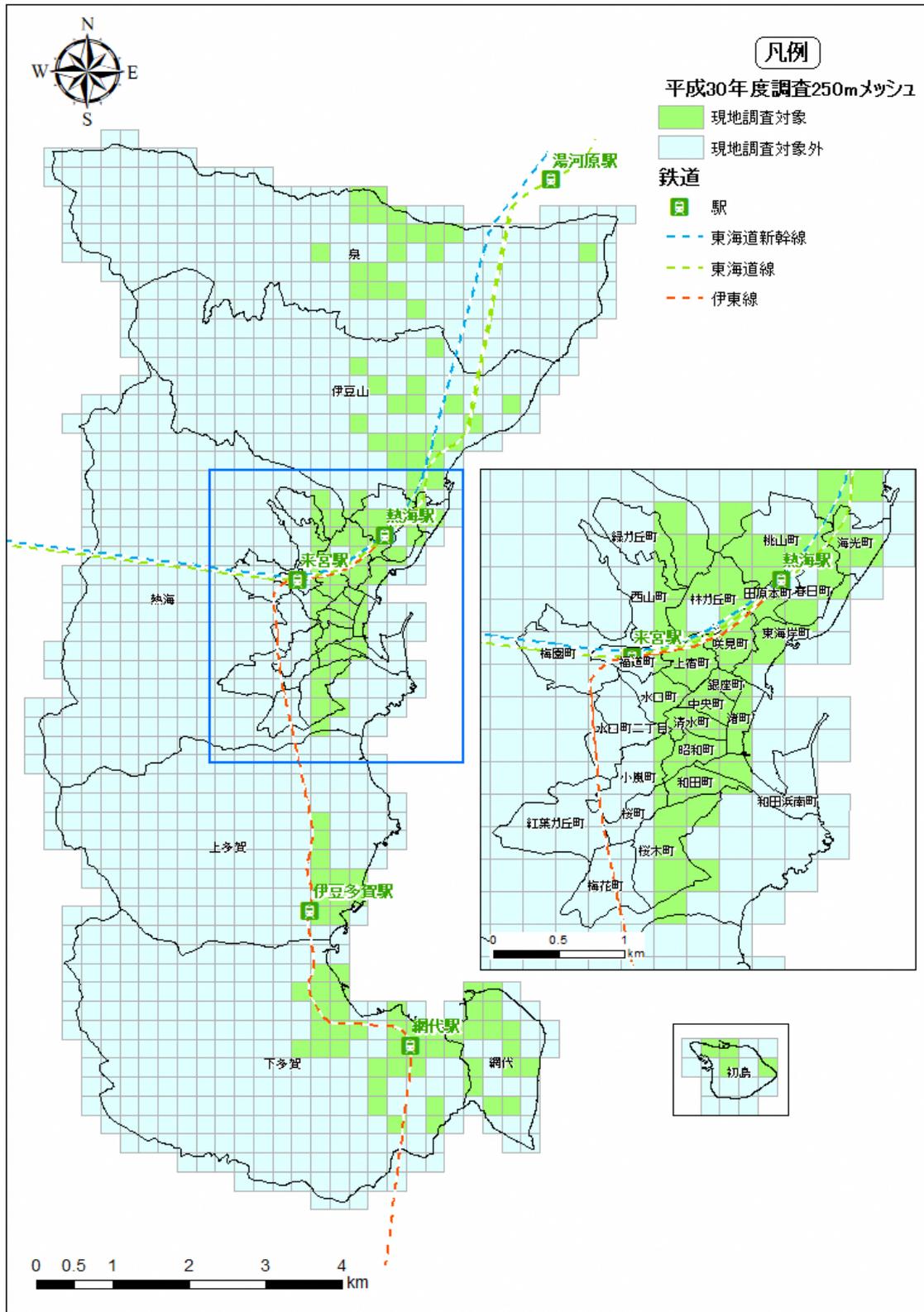


図5 平成30年度現地調査地図

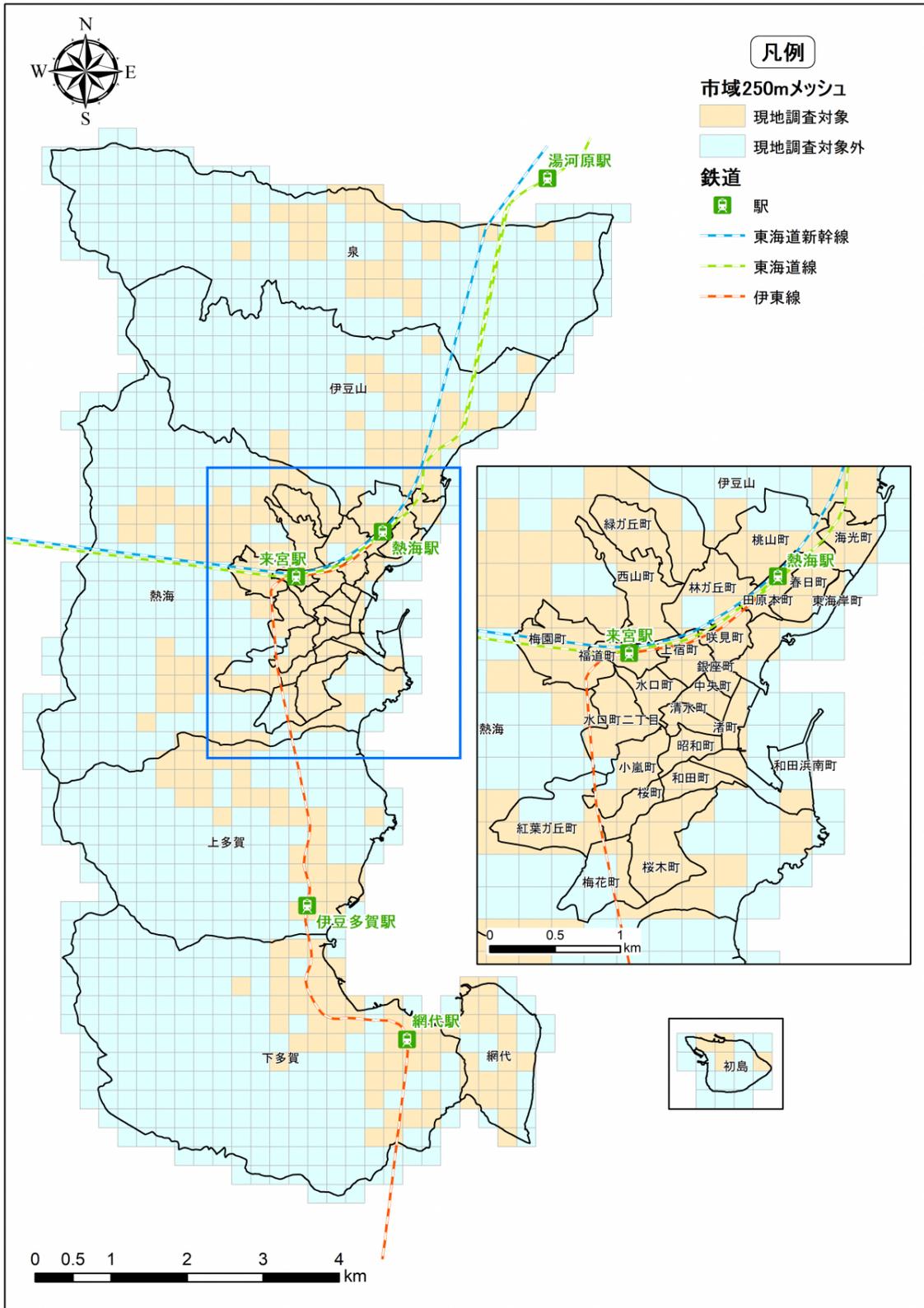


図6 平成28~30年度現地調査地図

### (3) 空家現地調査マニュアル

現地調査の実施前に、空家現地調査マニュアル及び現地調査票の整備を行った。平成 29 年度および平成 30 年度は平成 28 年度と同じマニュアル及び現地調査票を使用した。また、その老朽化度の判定項目も平成 28 年度と同様ににとりまとめた。

### (4) 現地調査

空家調査マニュアルをもとに、現地調査を実施した。現地調査は、平成 28 年度と同様に公道からの外観目視による調査とし、民地内の立ち入りは行わないこととした。

### (5) 調査の手順

現地調査のフローを下記に示す。

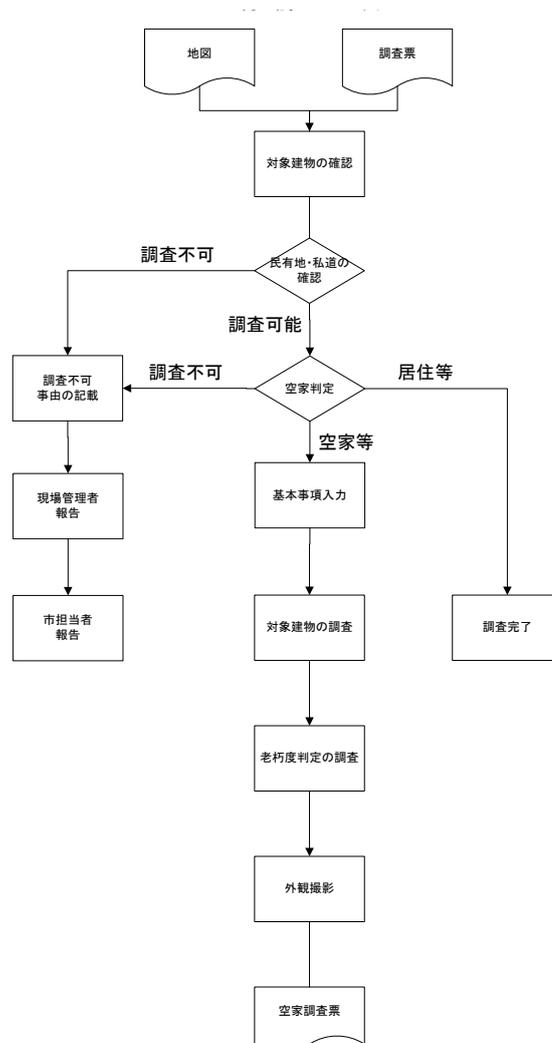


図 7 現地調査フロー

## **(6) 現地調査結果整理**

現地調査結果については、空家調査判定票にとりまとめた。また、空家等と判定した建物については、位置情報の GIS データを作成し、その位置図を作成した。

### 3. 現地調査の結果

現地調査結果を下記に取りまとめる。ここで空家等の可能性が高いと判定したものは、現地調査において、居住状況を「住民の気配なし」と判定したものである。

#### (1) 調査実施件数

平成 30 年度の現地調査は 520 件（現地にて空家と考えられる建物を 7 件追加）実施し、現地調査の結果、空家等の可能性が高い建物に該当する件数は 227 件であった。したがって、平成 28 年度現地調査結果（238 件）、平成 29 年度現地調査結果（327 件）と合わせると、792 件であった。

各地区別の調査結果を下記に示す。

表 1 地区別調査件数

調査地区	現地調査実施 件数	住民の気配なし	調査不可 (確認できず)	倉庫・車庫	住民確認	建物なし
熱海	19	9	1	1	6	3
伊豆山	162	71	14	4	37	33
泉元宮上分	1	1	0	0	0	0
紅葉カ丘町	20	8	0	0	9	1
泉	92	56	8	1	22	3
上多賀	125	60	14	10	37	5
下多賀	255	117	35	14	38	46
網代	118	75	3	2	8	20
海光町	14	2	5	0	0	7
春日町	29	5	4	0	3	17
桃山町	49	29	3	1	8	8
田原本町	15	5	3	0	3	4
東海岸町	24	7	2	0	3	12
咲見町	10	5	1	0	1	2
林カ丘町	36	13	2	0	8	13
緑カ丘町	43	21	0	1	4	17
西山町	38	20	0	0	11	6
上宿町	29	10	4	0	6	7
水口町	28	14	0	0	0	13
水口町二丁目	34	23	3	1	3	4
桜木町	48	22	10	2	5	10
桜町	15	4	1	0	9	1
小嵐町	31	11	2	1	10	6
和田町	38	15	8	0	3	12
和田浜南町	6	1	1	0	0	4
山手町	8	7	0	0	0	0
青葉町	33	24	0	0	7	0
相の原町	41	26	2	1	7	0
白金町	7	7	0	0	0	0
梅園町	27	20	3	0	3	0
梅花町	6	0	0	0	4	0
福道町	7	2	2	0	2	0
昭和町	56	19	6	1	10	20
清水町	29	5	1	0	4	19
中央町	27	9	2	2	5	9
銀座町	8	2	0	1	2	1
渚町	17	7	2	0	4	4
笹良ヶ台町	2	2	0	0	0	0
西熱海町一丁目	20	16	1	0	0	3
西熱海町二丁目	53	32	4	1	9	2
初島	53	10	13	0	30	0
合計	1673	792	160	44	321	312

表 2 地区別調査件数（年度別）

調査地区	現地調査実施件数			住民の気配なし			調査不可 (確認できず)			倉庫・車庫			住民確認			建物なし		
	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
熱海	5	14	0	1	8	0	0	1	0	0	1	0	1	5	0	3	0	0
伊豆山	51	55	56	23	27	21	3	1	10	2	1	1	2	17	18	21	5	7
泉元宮上分	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
紅葉が丘町	0	20	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	1	0
泉	13	37	42	10	24	22	2	3	3	1	0	0	0	5	17	0	3	0
上多賀	34	48	43	17	27	16	5	2	7	7	3	0	3	16	18	2	1	2
下多賀	112	54	89	41	36	40	12	0	23	11	2	1	3	10	25	45	0	1
網代	32	32	54	16	21	38	0	0	3	2	0	0	1	7	0	13	2	5
海光町	2	4	8	1	1	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	1	1	5
春日町	18	1	10	3	0	2	0	1	3	0	0	0	0	0	3	15	0	2
桃山町	31	1	17	16	1	12	3	0	0	1	0	0	3	0	5	8	0	0
田原本町	11	1	3	3	0	2	3	0	0	0	0	0	1	1	1	4	0	0
東海岸町	17	2	5	4	1	2	1	0	1	0	0	0	1	0	2	11	1	0
咲見町	2	3	5	0	1	4	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
林が丘町	18	6	12	7	2	4	1	0	1	0	0	0	0	4	4	10	0	3
緑が丘町	32	9	2	11	8	2	0	0	1	0	0	0	3	1	0	17	0	0
西山町	14	16	8	6	11	3	0	0	0	0	0	0	2	4	5	6	0	0
上宿町	9	7	13	2	2	6	0	2	2	0	0	0	1	1	4	6	0	1
水口町	16	7	5	3	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0
水口町二丁目	17	17	0	11	12	0	2	1	0	1	0	0	0	3	0	3	1	0
桜木町	20	6	22	9	4	9	0	0	10	1	1	0	0	2	3	10	0	0
桜町	1	14	0	0	4	0	0	1	0	0	0	0	0	9	0	1	0	0
小瀬町	12	15	4	5	3	3	1	0	1	1	0	0	0	10	0	5	1	0
和田町	17	3	18	8	2	5	1	0	7	0	0	0	0	1	2	8	0	4
和田浜南町	5	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0
山手町	0	8	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
青葉町	0	33	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0
桜の原町	0	41	0	0	26	0	0	2	0	0	1	0	0	7	0	0	0	0
白金町	0	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
梅園町	0	27	0	0	20	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0
梅花町	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
福道町	0	2	5	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0
昭和町	34	1	21	9	1	9	1	0	5	1	0	0	4	0	6	19	0	1
湧水町	24	0	5	4	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	3	19	0	0
中央町	16	1	10	5	0	4	0	0	2	2	0	0	1	1	3	8	0	1
銀座町	2	3	3	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	2	1	0	0
濱町	5	6	6	1	3	3	0	0	2	0	0	0	0	3	1	4	0	0
笹長ヶ台町	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西熱海町一丁目	5	15	0	3	13	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0
西熱海町二丁目	22	31	0	17	15	0	0	4	0	0	1	0	3	6	0	2	0	0
初島	0	0	53	0	0	10	0	0	13	0	0	0	0	0	30	0	0	0
合計	599	554	520	238	327	227	36	25	99	32	10	2	30	137	154	263	17	32

## (2) 調査結果の集計

ここでは、現地調査の結果「住民の気配なし」と判定した建物について、空家等の可能性があることから、その調査結果等を取りまとめた。調査結果の中で、「不明」となった要因は、公道上からの外観目視による調査のため、私道や民有地に立ち入れないことから、建物の詳細を確認できず判定ができなかったものである。下記に各年度の結果を示す。

【平成 28 年度調査結果】

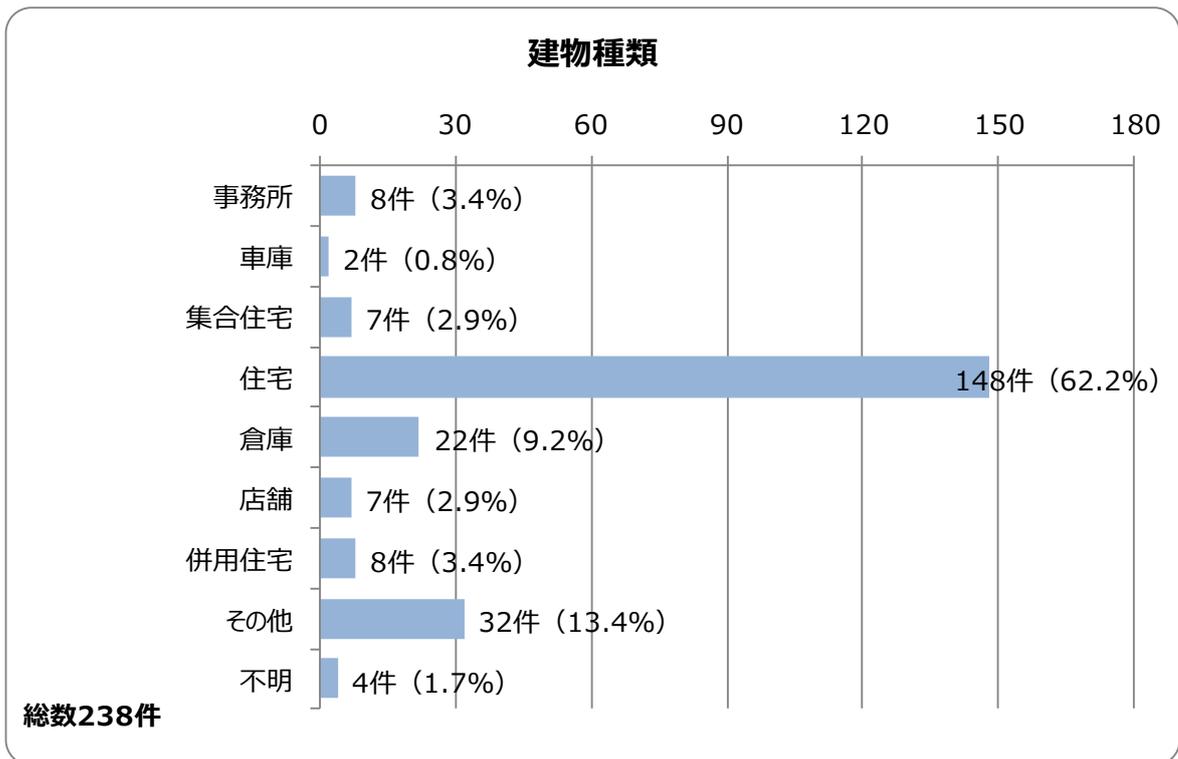
### 1) 基本事項（建物種類、建物階数、接続道路）

空家の可能性が高いと判定した建物の基本事項については、その多くは住宅であり、低層建物が多くを占めている。また、接地道路については 4m 未満が多くを占めており、現在の建築基準法に適合しておらず、建替え等の障害となることが推測される。

各調査項目の結果は下記に示す。

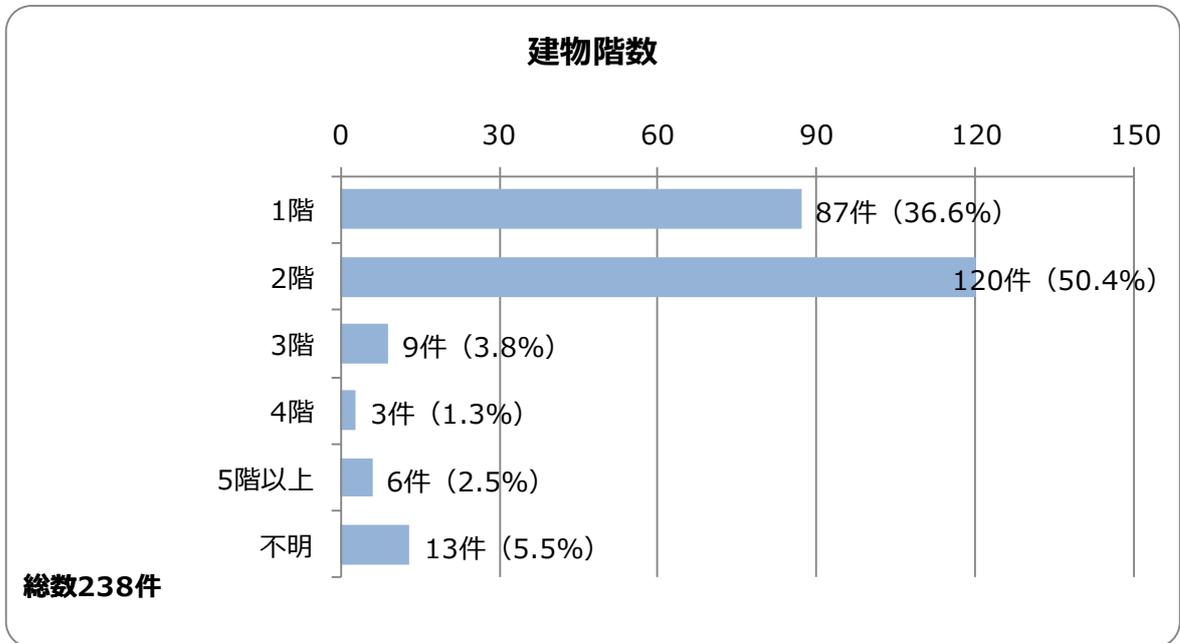
・建物種類について

「住宅」が最も多く、148 件（62.2%）であった。



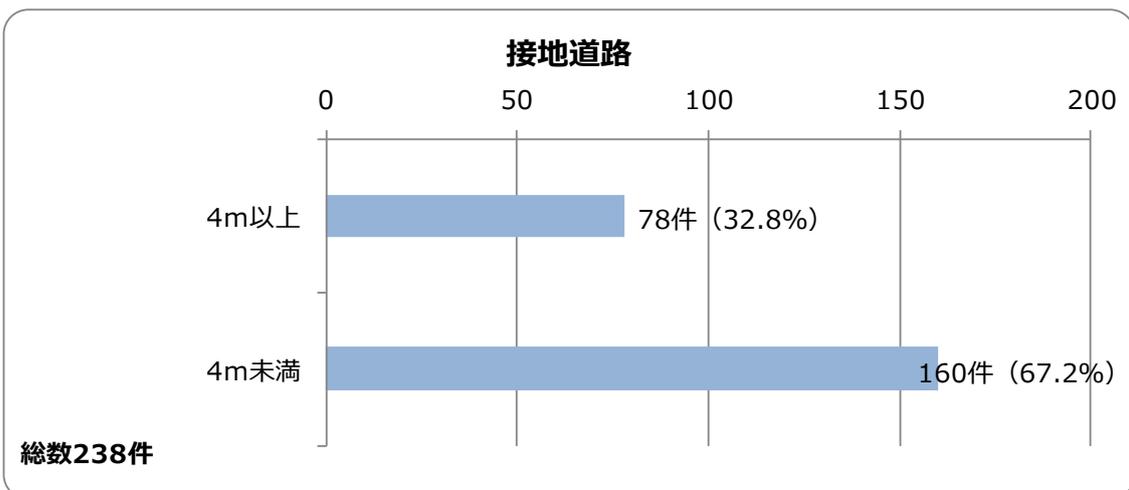
・建物階数について

「2階」が最も多く、120件（50.4%）、次いで「1階」が87件（36.6%）と低層建物が多くを占めていた。



・接地道路について

「4m未満」が160件（67.2%）を占めており、現在の建築基準法に適合していない接地状況であった。



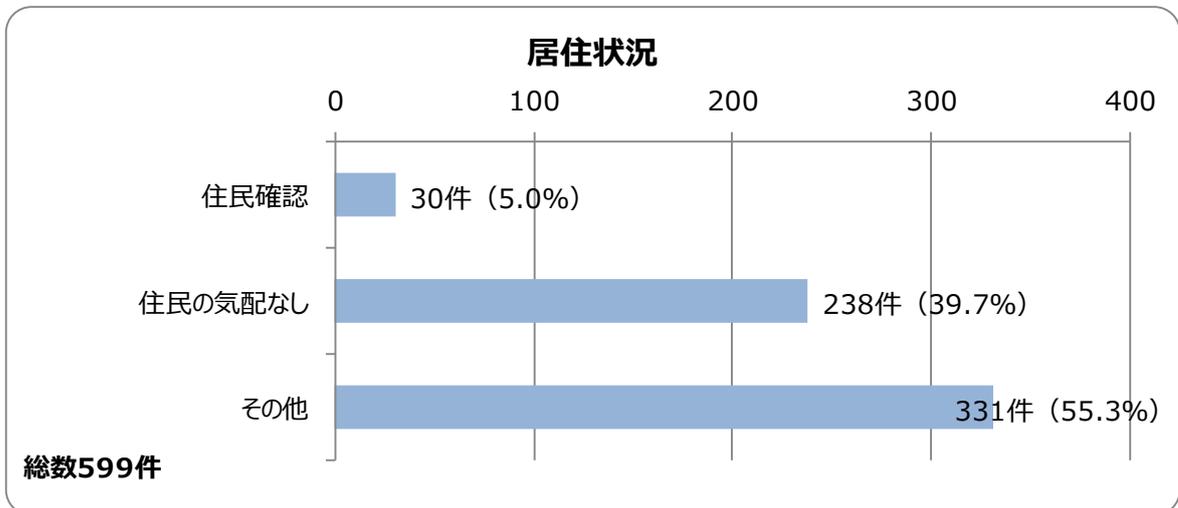
## 2) 空き家判定／現地調査

空家等の可能性が高い建物の多くは、管理状況に問題はないが、郵便受けのチラシの放置、ゴミの放置、植木・庭木の放置が一部の建物に見受けられる。特に、植木・庭木の放置は軽微なものから繁茂状況が著しいものまで含めると半数近くあり、手入れ等が行き届いていないことが推測される。また、売買・賃貸の看板が掲示されているものは、ほとんどなく、市場に流通していない空家等が多くあることが推測される

各調査項目の結果は下記に示す。

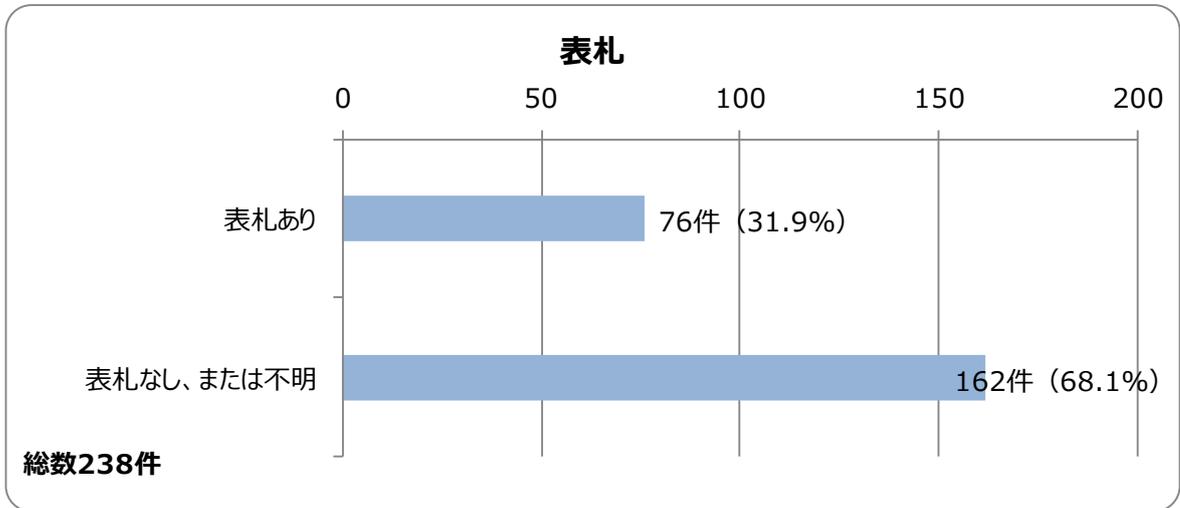
### ・居住状況について

「その他」が最も多く、331件（55.3%）であり、外観から判断できない建物が多かった。また、「住民の気配なし」が238件（39.7%）であった。空家判定項目については、この238件についてとりまとめる。



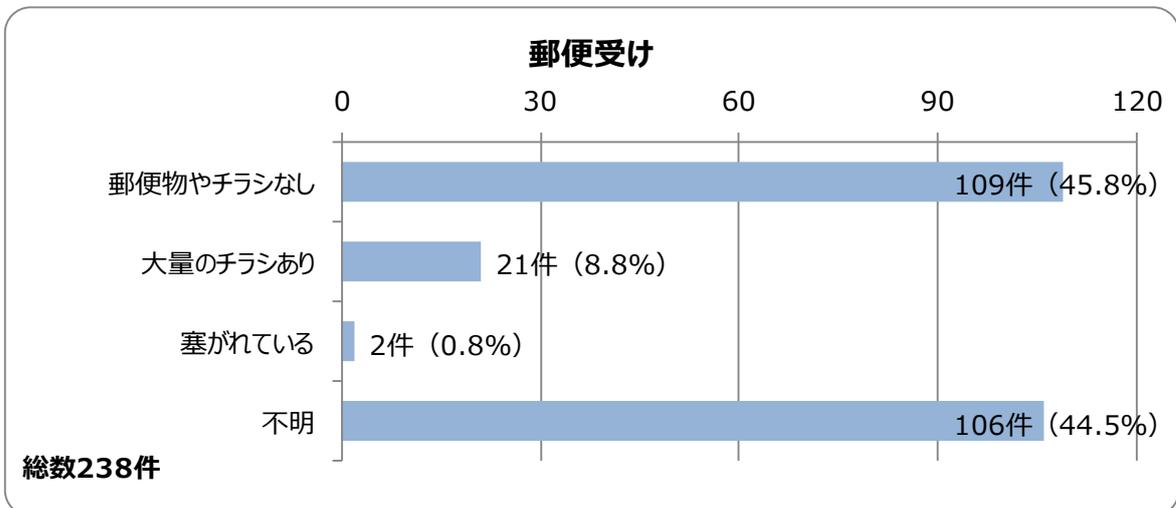
・表札について

「表札なし、または不明」が 162 件（68.1%）であった。



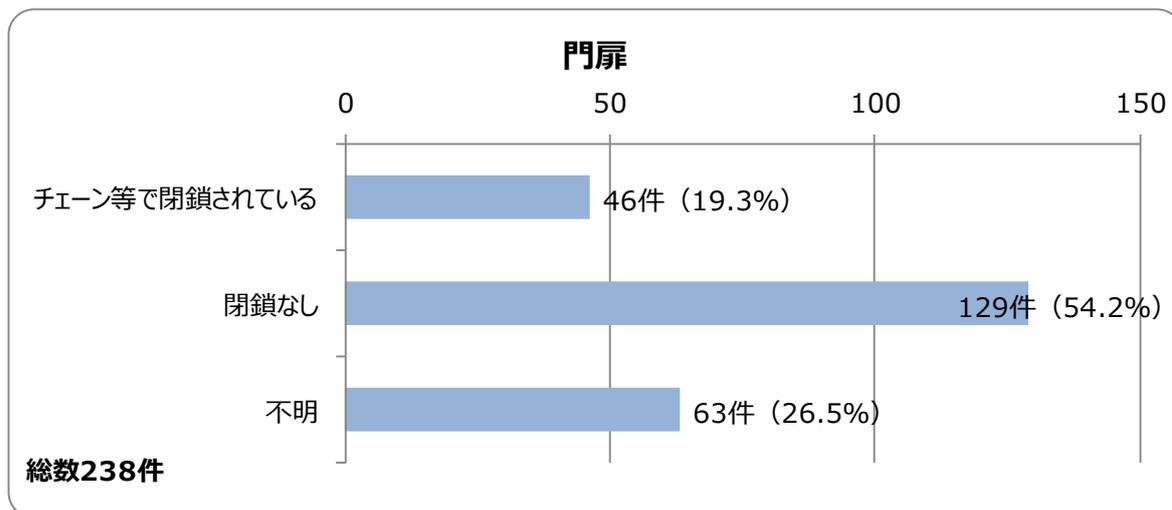
・郵便受けについて

「郵便物やチラシなし」が109件（45.8%）であった。また、「不明」は106件（44.5%）であり、公道からの調査では、確認できなかった。「大量のチラシ」ありは21件（8.8%）、塞がれているが2件（0.8%）であり、一部の建物では、チラシの放置や郵便受けの封鎖が見受けられた。



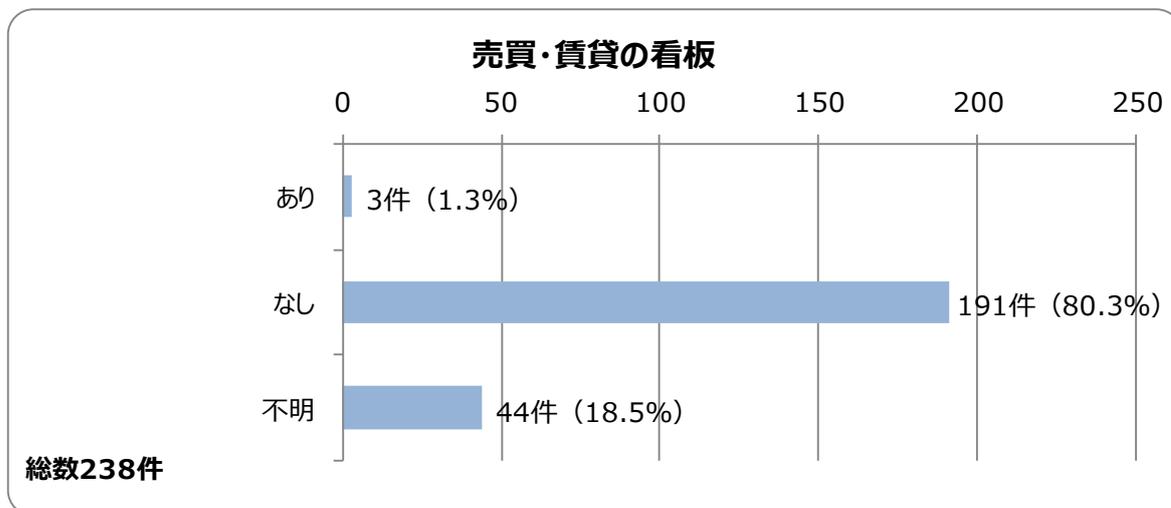
・門扉について

「閉鎖なし」が129件（54.2%）であった。また、「チェーン等で封鎖されている」が46件（19.3%）であり、一部の建物では、立ち入りができないよう封鎖等の措置が取られていた。



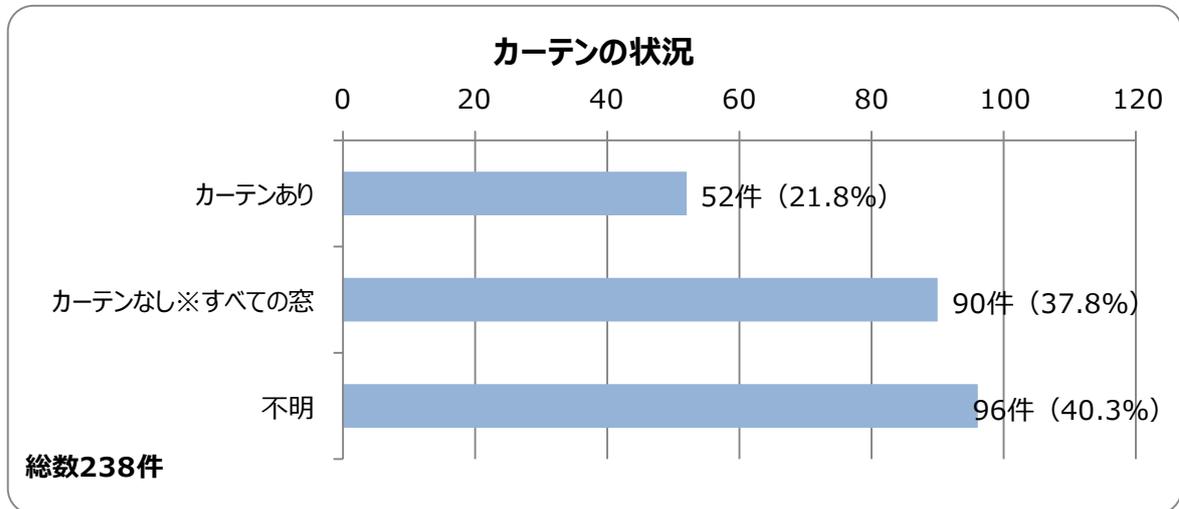
・売買・賃貸について

「なし」が191件（80.3%）と大半を占めており、「あり」は3件（1.3%）であった。



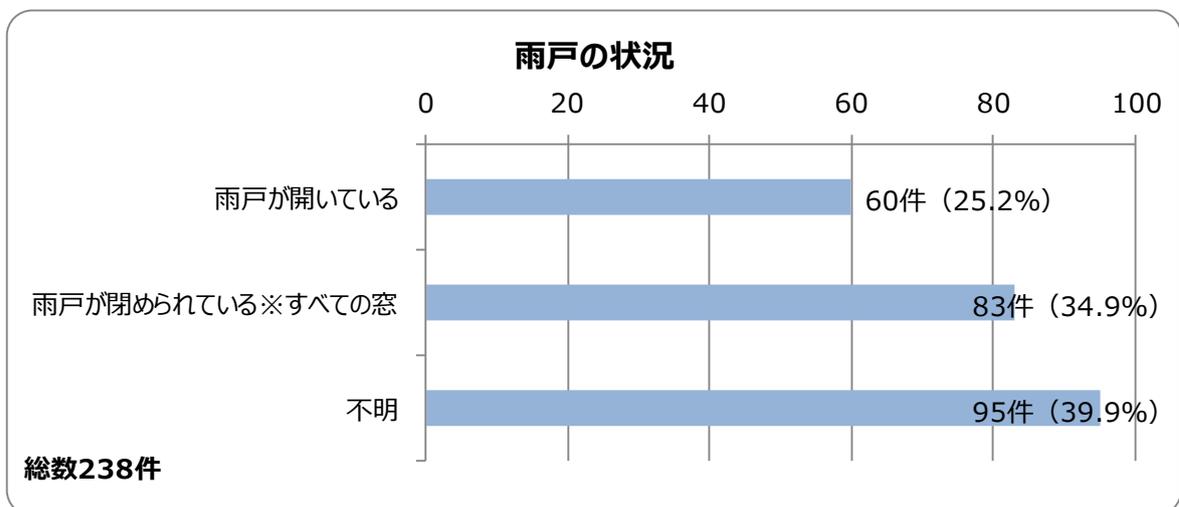
・カーテンについて

「不明」が96件（40.3%）と多く、公道からの調査に加え、雨戸等の締め切りにより確認できなかった。「すべての窓にカーテンなし」は90件（37.8%）と生活感が感じられない建物が多くあった。



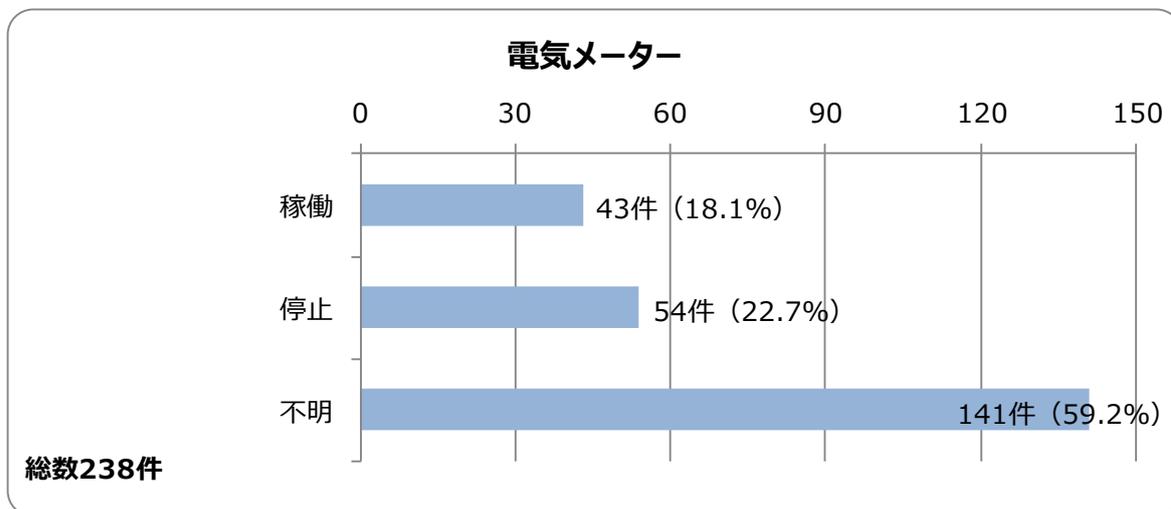
・雨戸について

「不明」が95件（39.9%）と多く、公道からの調査では確認できなかった。「すべての窓の雨戸が閉められている」は83件（34.9%）と多くの建物で雨戸の締め切りを確認できた。



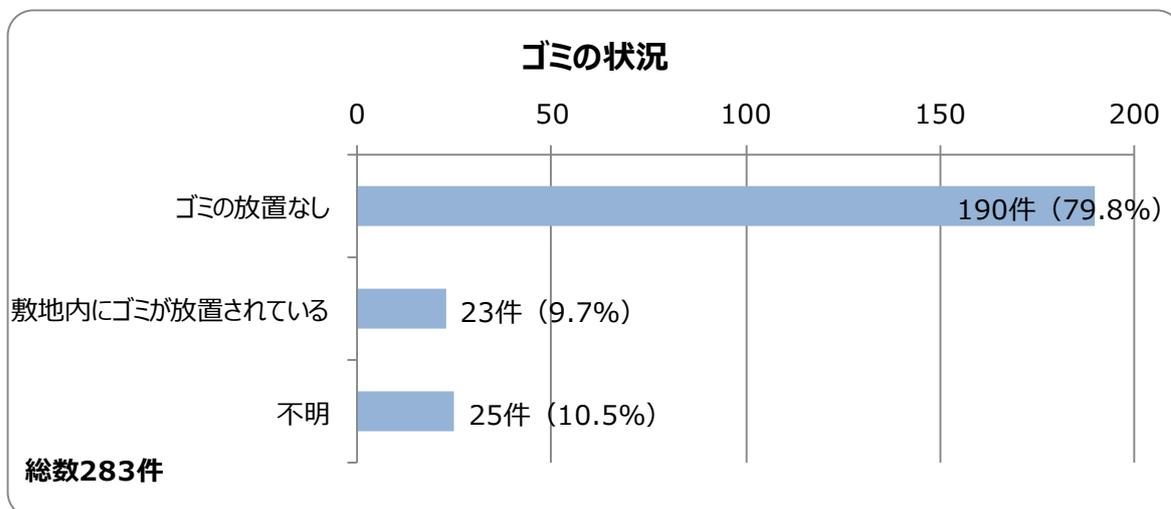
・電気メーターについて

「不明」が141件（59.2%）と多く、「停止」は54件（22.7%）、「稼働」は43件（18.1%）であった。



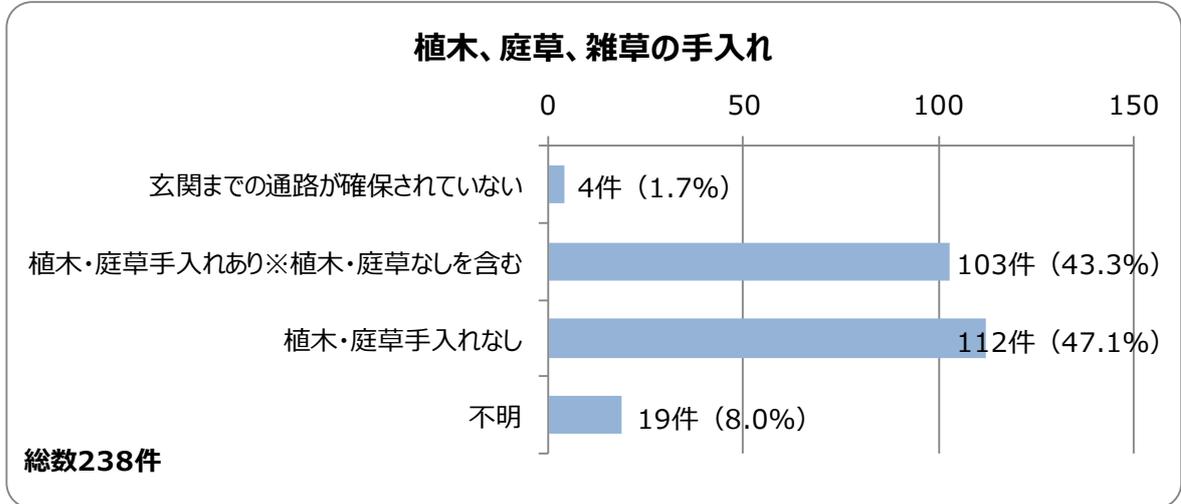
・ゴミについて

「ゴミの放置なし」が190件（79.8%）と最も多く、「敷地内にゴミが放置されている」は23件（9.7%）であった。空家等の可能性が高い建物の多くは、異臭等の原因となるゴミ等の放置は見受けられなかった。



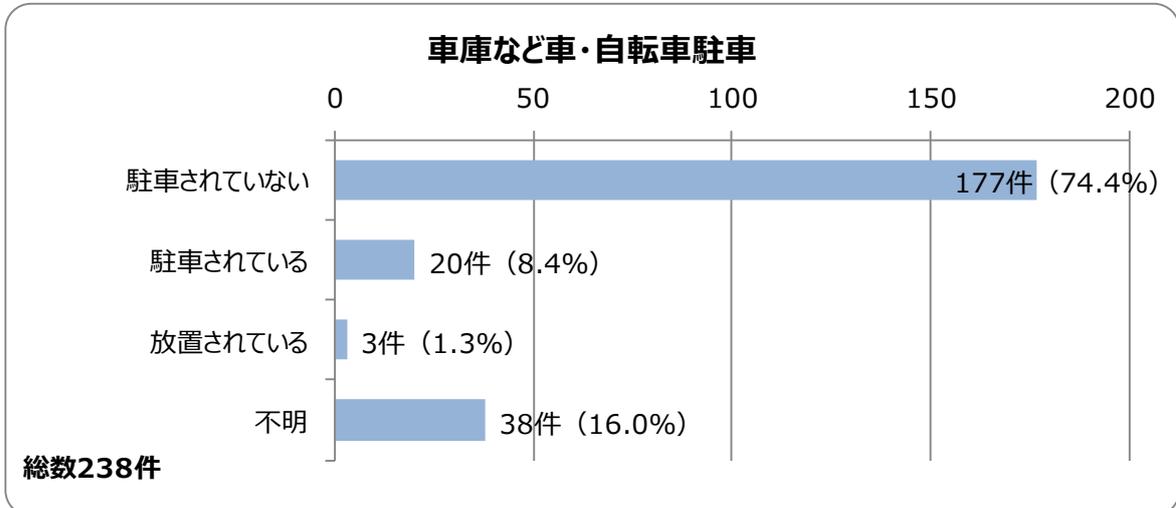
・植木、庭草、雑草の手入れについて

「庭木・庭草の手入れなし」が 112 件（47.1%）、「玄関までの通路が確保されていない」が 4 件（1.7%）と、半数近くが手入れされていなかった。



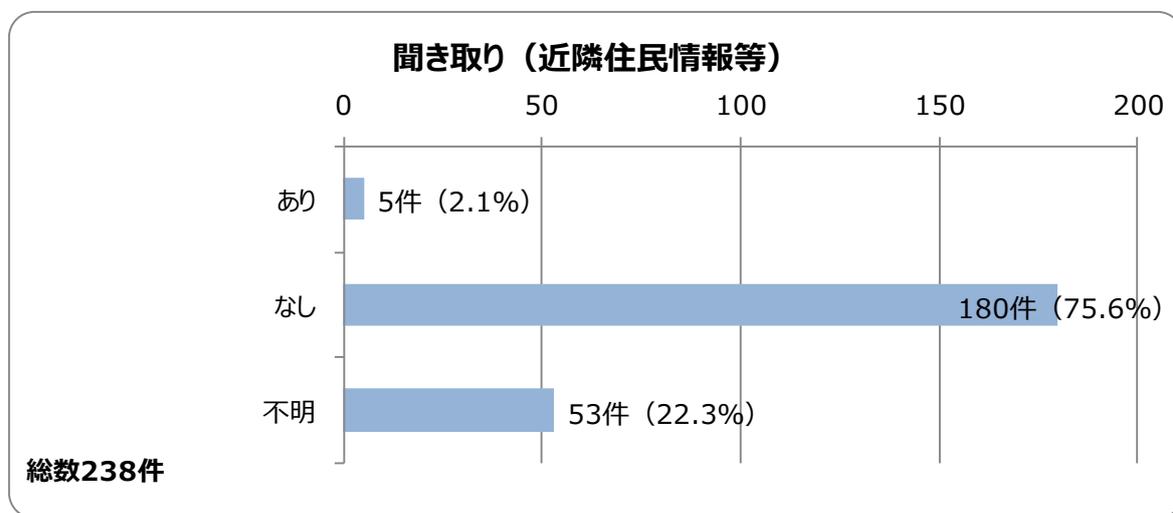
・車庫など車・自転車について

「駐車されていない」が 177 件（74.4%）で多く、駐車されているが「放置されている」も 3 件（1.3%）あった。



・近隣住民情報等の聞き取りについて

現地調査中に、近隣住民から空家等の情報提供を受けたものは5件であった。



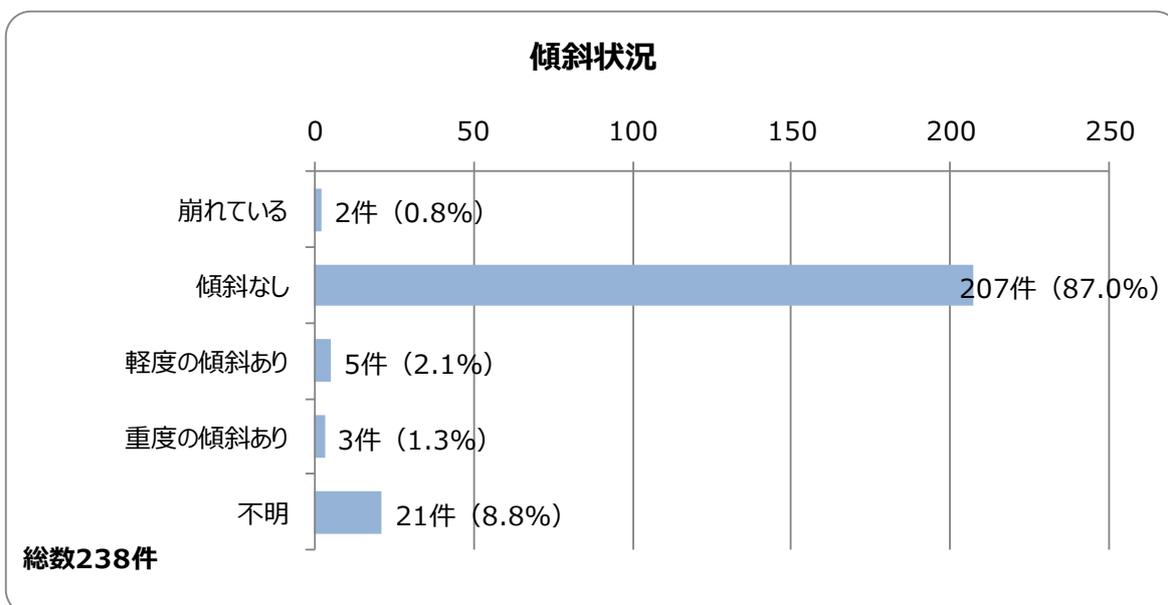
### 3) 老朽度判定

空家等の可能性が高い建物の老朽化度では、その多くについて老朽化は見受けられなかった、または、修繕等により改善できる状況であった。しかしながら、一部の建物では、建物の崩壊や重度の傾斜が見受けられた。また、屋根、外壁、雨戸及び窓ガラスに穴が開いている等外部からの侵入が容易となる状況の建物が見受けられ、その一部は、隣地への影響度が高く、危険性があることから、早急な対応が必要である建物であった。

各調査項目の結果は下記に示す。

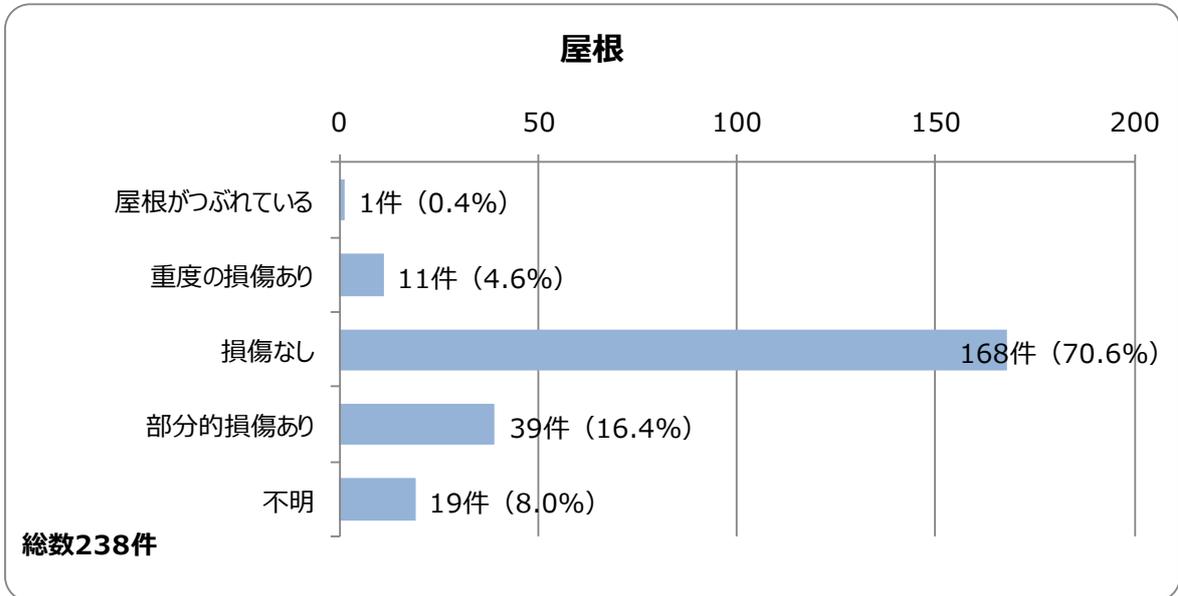
#### ・傾斜状況について

「傾斜なし」が207件（87.0%）と、大半の建物については、傾斜は見受けられないが、「崩れている」2件（0.8%）、「重度の傾斜あり」3件（1.3%）と一部の建物については、建物の崩壊や、崩壊する恐れがあった。



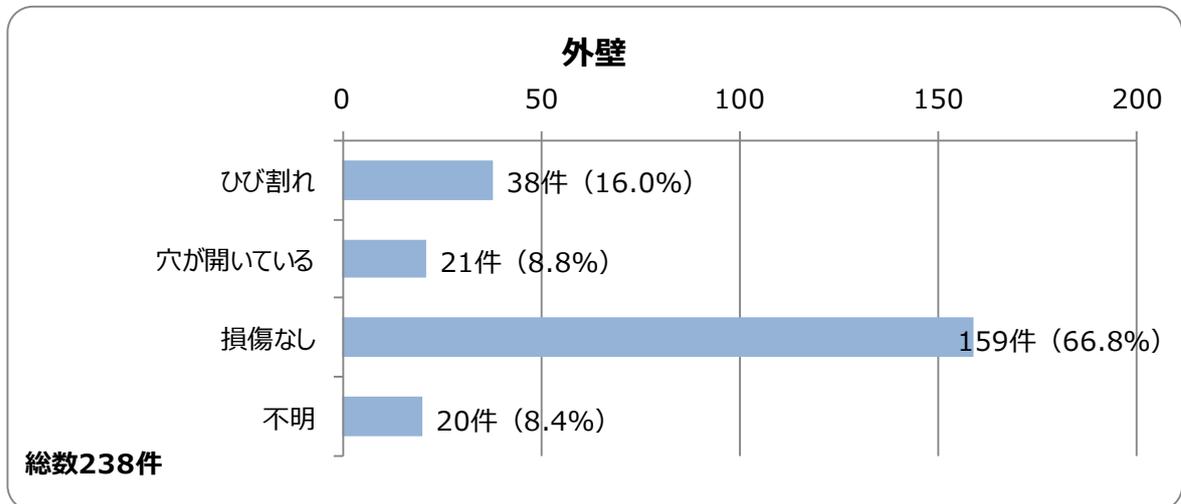
・屋根の状況について

「損傷なし」が168件（70.6%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「屋根がつぶれている」が1件（0.4%）、「重度の損傷あり」が11件（4.6%）であった。



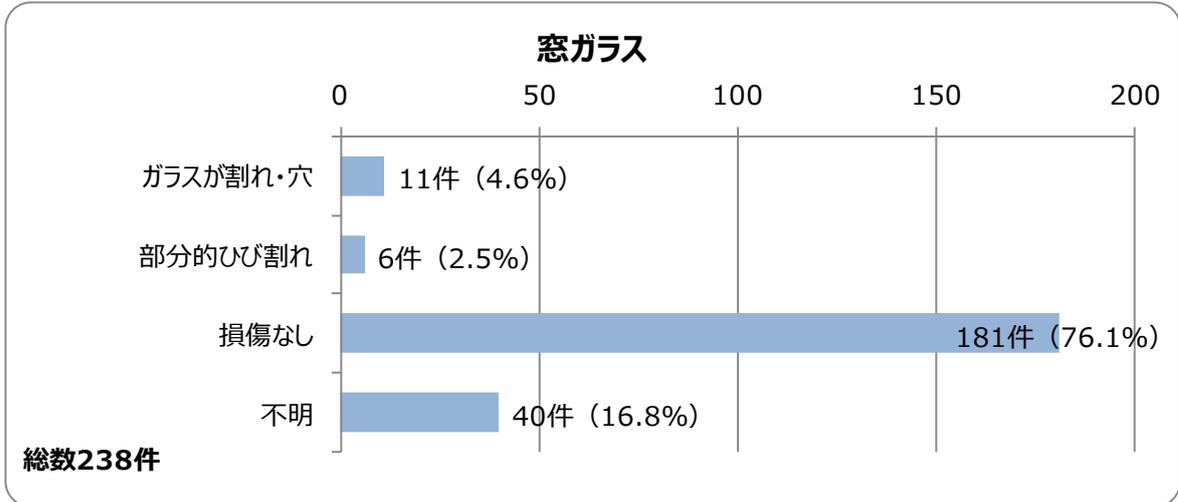
・外壁の状況について

「損傷なし」が159件（66.8%）で大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「穴が開いている」が21件（8.8%）と一部の建物には損傷が見受けられた。



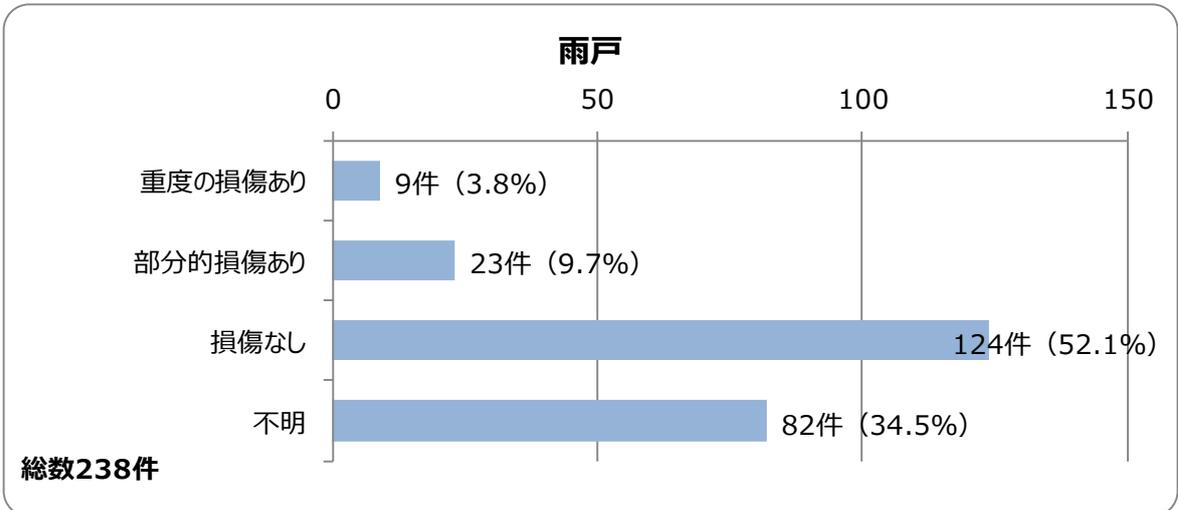
・窓ガラスの状況について

「損傷なし」が181件（76.1%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「ガラスが割れている（穴が開いている状況）」が11件（4.6%）と一部の建物には損傷が見受けられた。



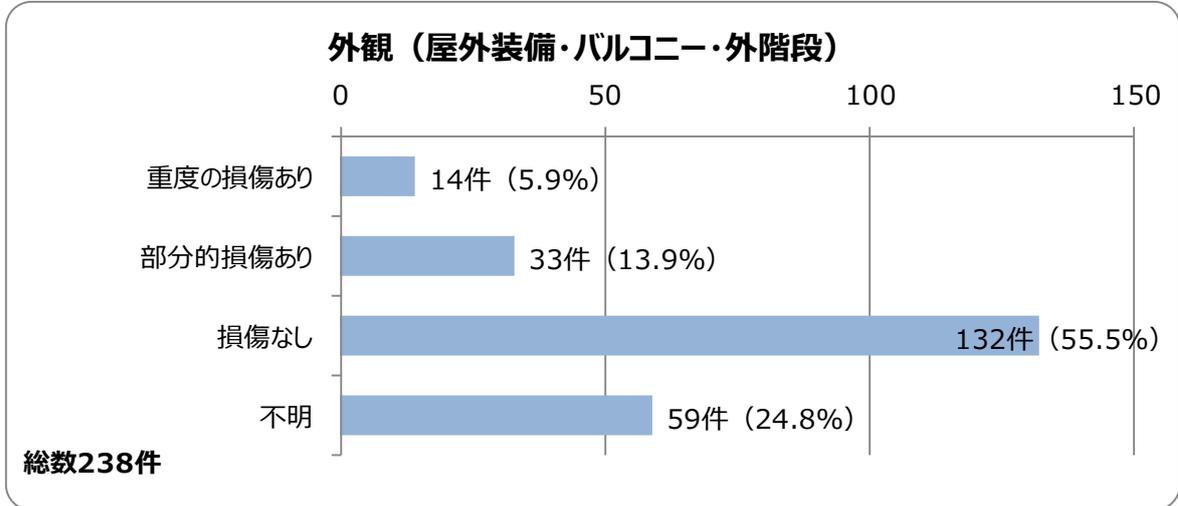
・雨戸の状況について

「損傷なし」が124件（52.1%）と半数の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」は9件（3.8%）と一部の建物については、損傷状況が著しいものがあった。



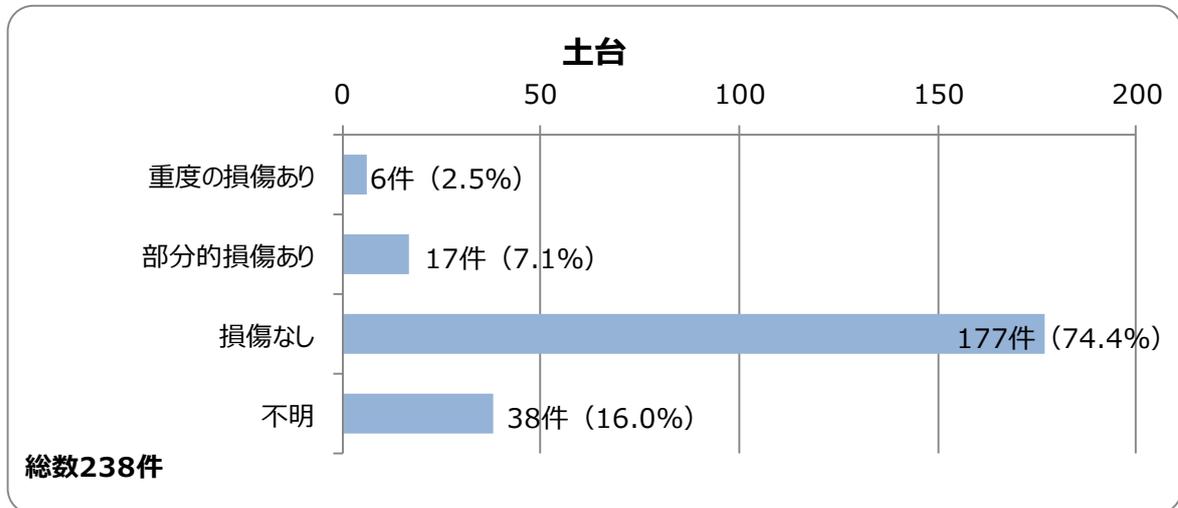
・外観（屋外設備・バルコニー・外階段）の状況について

「損傷なし」が132件（55.5%）と半数の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」が14件（5.9%）と一部の建物については、損傷状況が著しいものがあった。



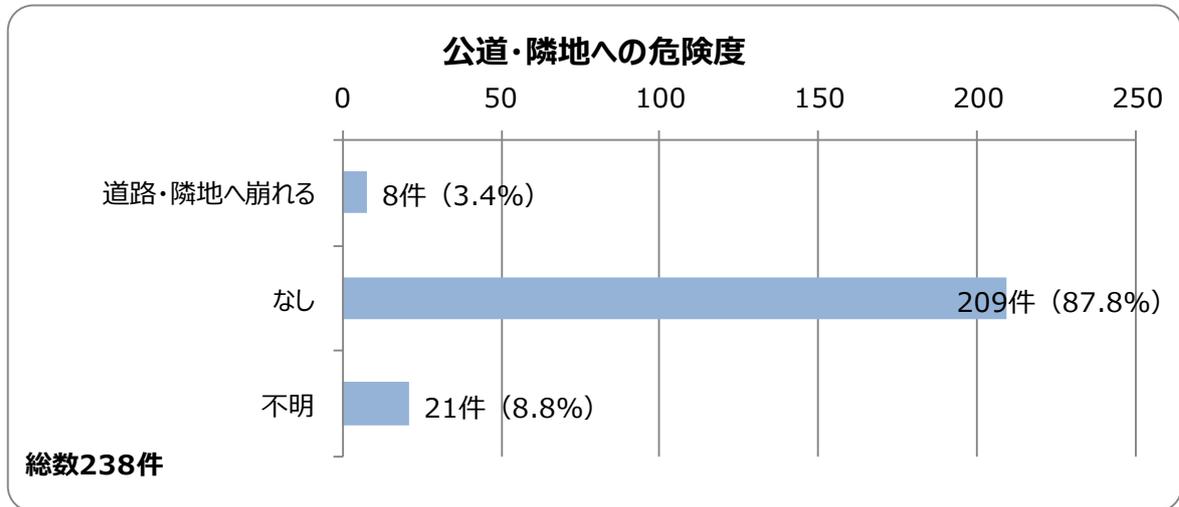
・土台の状況について

「損傷なし」が177件（74.4%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」が6件（2.5%）と一部の建物については基礎・土台部に重度の損傷が見受けられた。



・公道・隣地への危険度について

建物の老朽化、損傷状況から公道や隣地への影響について調査した結果、「なし」が209件（87.8%）と大半の建物については、危険性はなかったが、「道路・隣地へ崩れる」が8件（3.4%）と早急に対応が必要な建物が一部見受けられた。



【平成 29 年度調査結果】

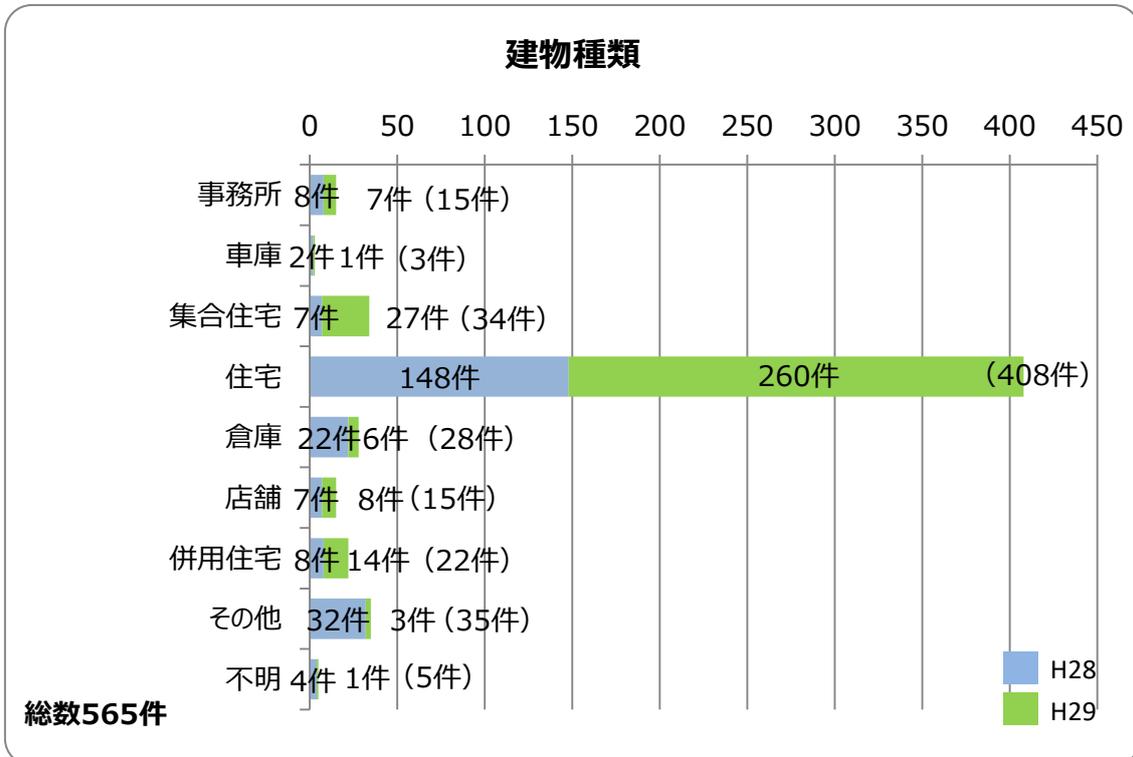
### 1) 基本事項（建物種類、建物階数、接地道路）

空家の可能性が高いと判定した建物の基本事項については、その多くは住宅であり、低層建物が多くを占めている。また、接地道路については 4m未満が多くを占めており、現在の建築基準法に適合しておらず、建替え等の障害となることが推測される。

各調査項目の結果は下記に示す。

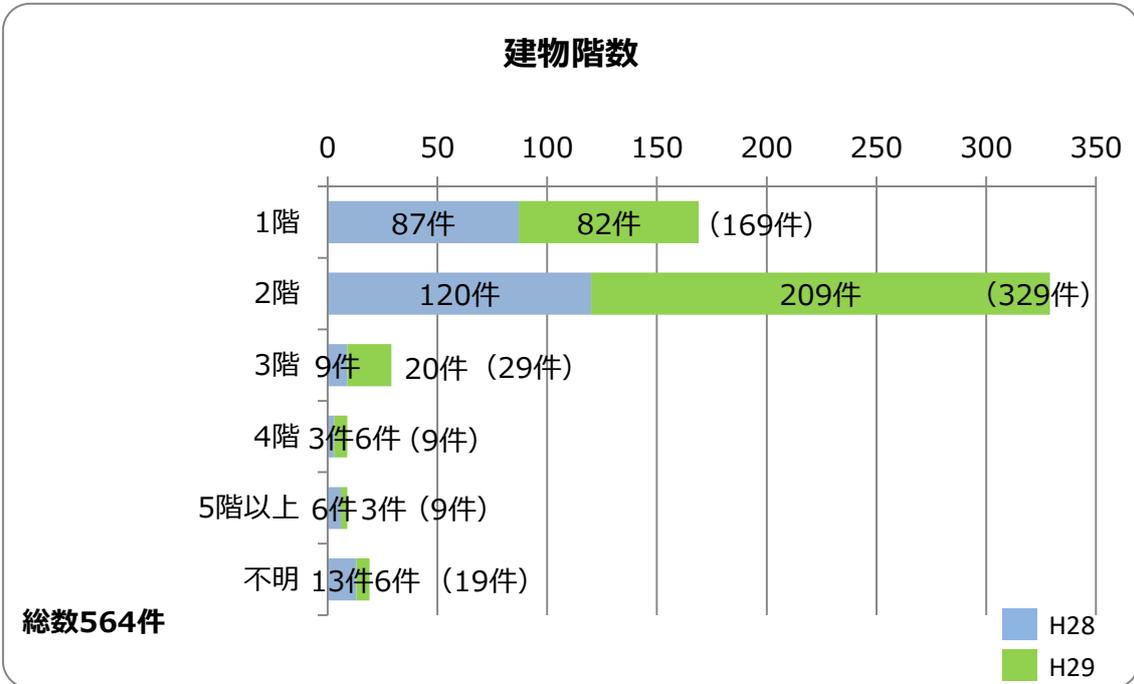
・建物種類について

「住宅」が最も多く、408 件（72.2%）であった。



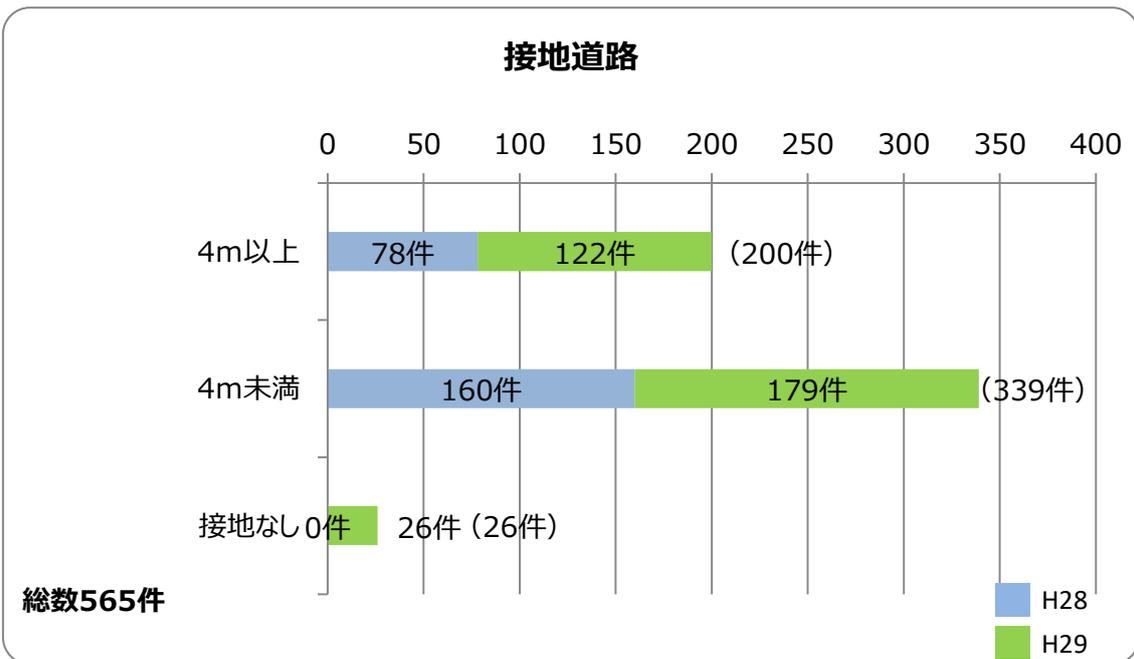
・建物階数について

「2階」が最も多く、329件（58.3%）、次いで「1階」が169件（30.0%）と低層建物が多くを占めていた。



・接地道路について

「4m未満」が339件（60.0%）を占めており、現在の建築基準法に適合していない接地状況であった。



## 2) 空き家判定／現地調査

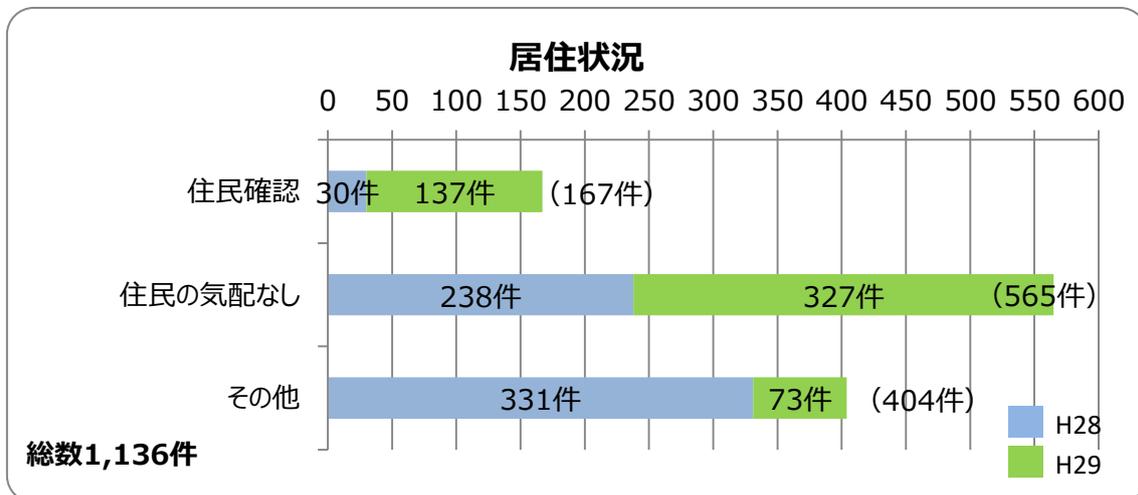
空家等の可能性が高い建物の多くは、管理状況に問題はないが、郵便受けのチラシの放置、門扉の未閉鎖、ゴミの放置、植木・庭木の放置が一部の建物に見受けられる。特に、植木・庭木の放置が半数を超えており、管理が行き届いていないことが推測される。

一方で、門扉がチェーン等で閉鎖されているのが確認されており、一部の建物では、立ち入りができないよう封鎖等の措置が取られている。

各調査項目の結果は下記に示す。

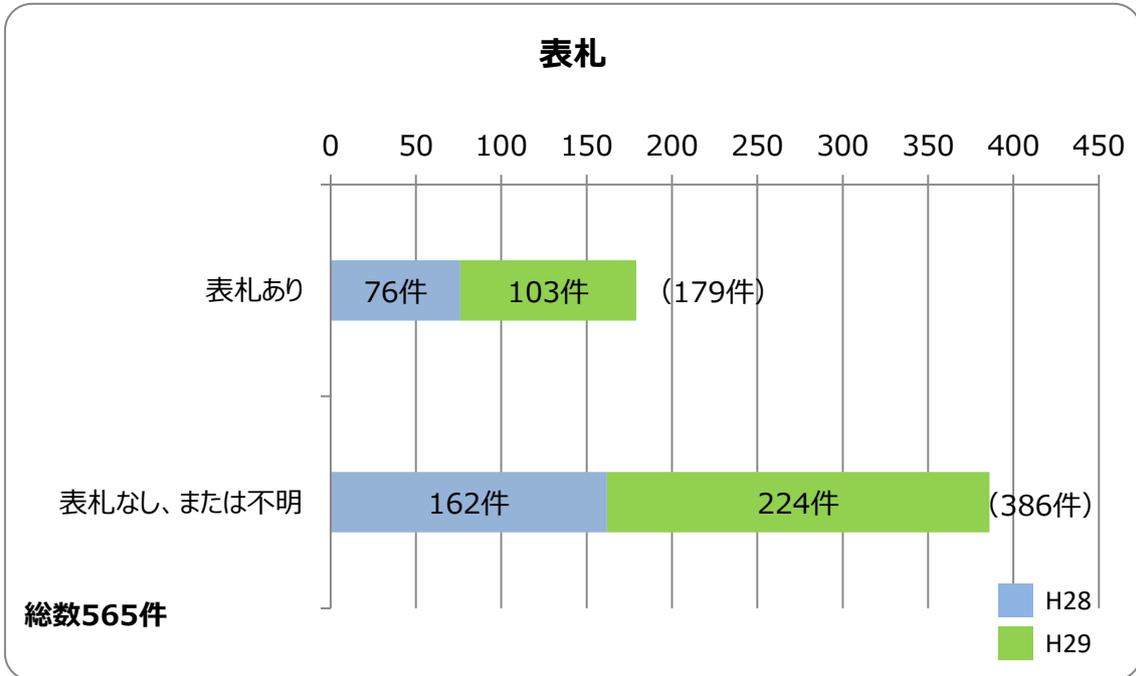
### ・居住状況について

「住民の気配なし」が 565 件（49.7%）であった。その次に「その他」が、404 件（35.6%）であり、外観から判断できない建物が多かった。空家判定項目については、565 件についてとりまとめる。



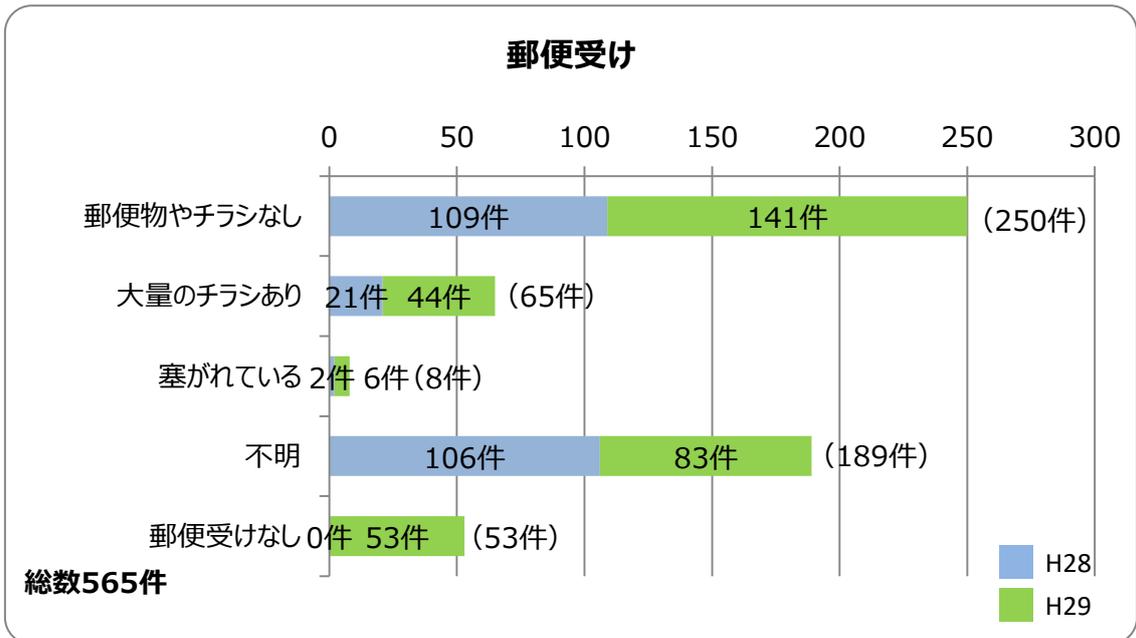
・表札について

「表札なし、または不明」が 386 件（68.3%）であった。



・郵便受けについて

「郵便物やチラシなし」が 250 件（44.2%）であった。また、「不明」は 189 件（33.5%）であり、公道からの調査では、確認できなかった。「大量のチラシあり」は 65 件（11.5%）、塞がれているが 8 件（1.4%）であり、一部の建物では、チラシの放置や郵便受けの封鎖が見受けられた。



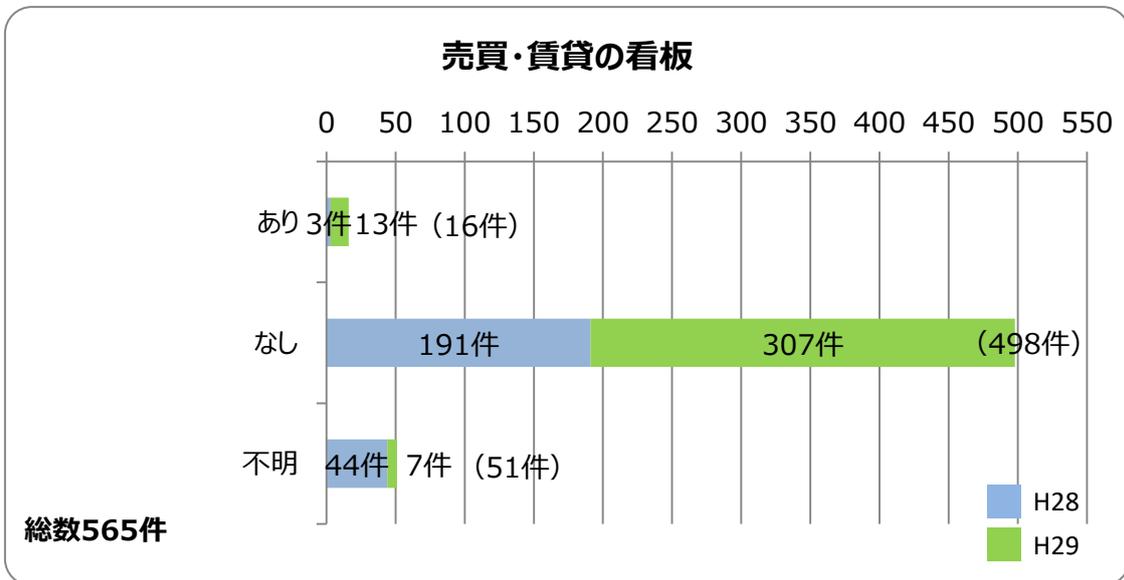
・門扉について

「閉鎖なし」が361件（63.9%）であった。また、「チェーン等で封鎖されている」が112件（19.8%）であり、一部の建物では、立ち入りができないよう封鎖等の措置が取られていた。



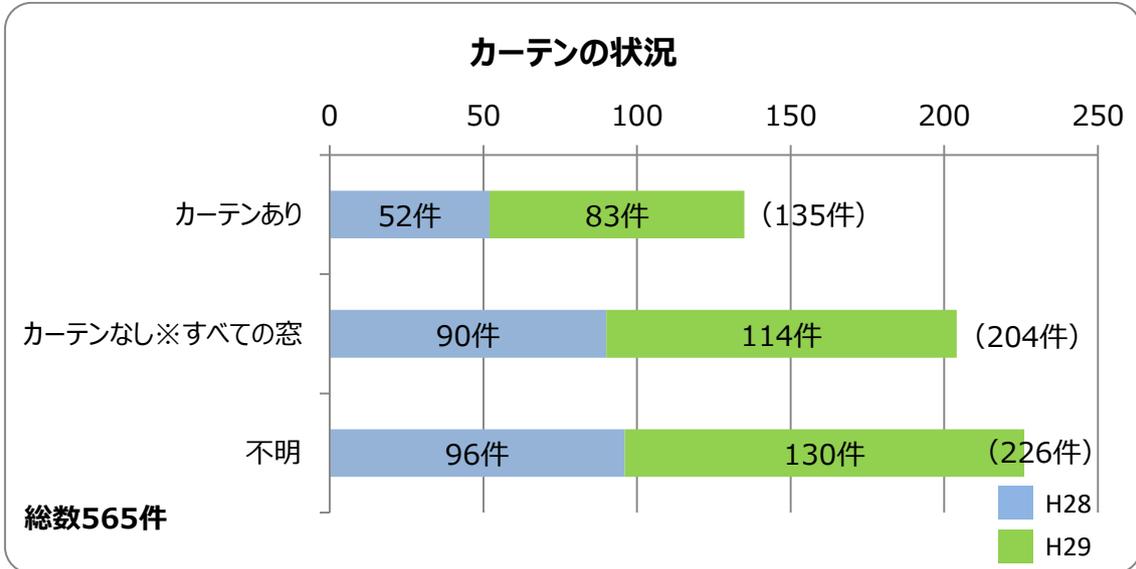
・売買・賃貸について

「なし」が498件（88.1%）と大半を占めており、「あり」は16件（2.8%）であった。



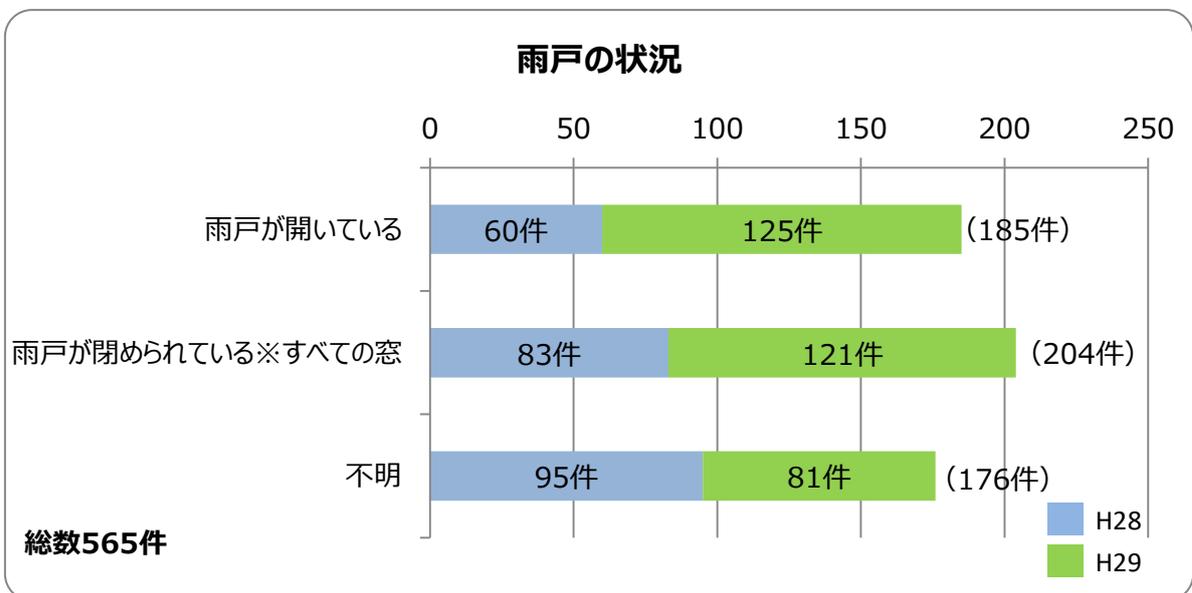
・カーテンについて

「不明」が 226 件（40.0%）と多く、公道からの調査に加え、雨戸等の締め切りにより確認できなかった。「すべての窓にカーテンなし」は 204 件（36.1%）と生活感が感じられない建物が多くあった。



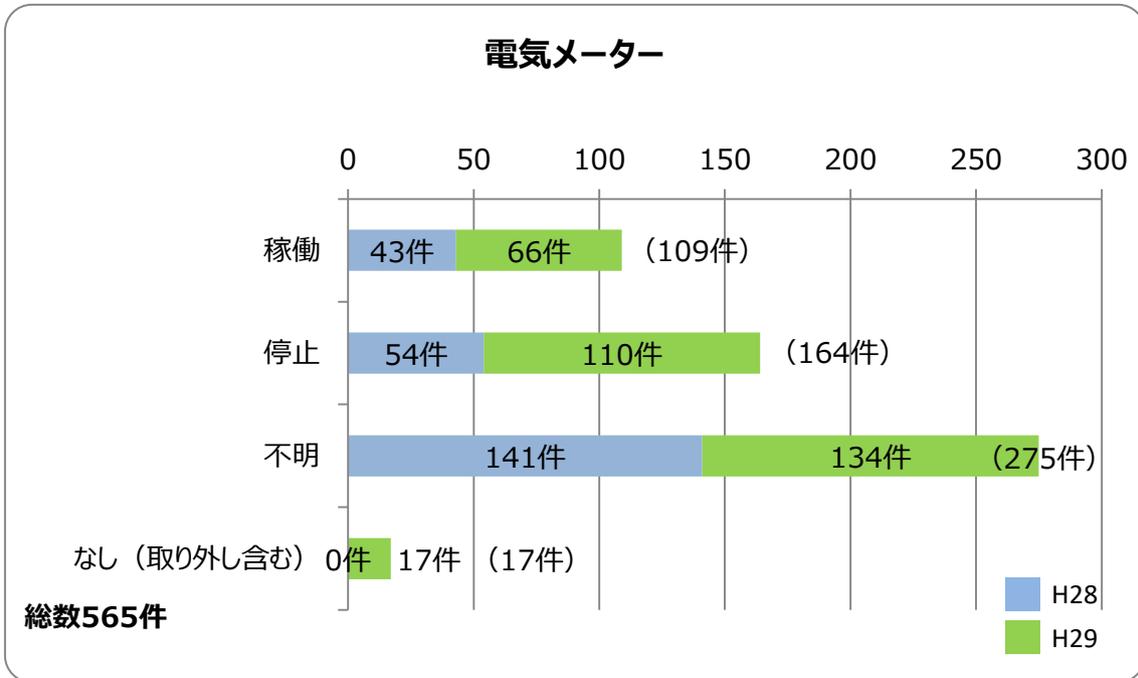
・雨戸について

「すべての窓の雨戸が閉められている」は 204 件（36.1%）と多くの建物で雨戸の締め切りを確認できた。一方で、「雨戸が開いている」が 185 件（32.7%）と多く認められた。



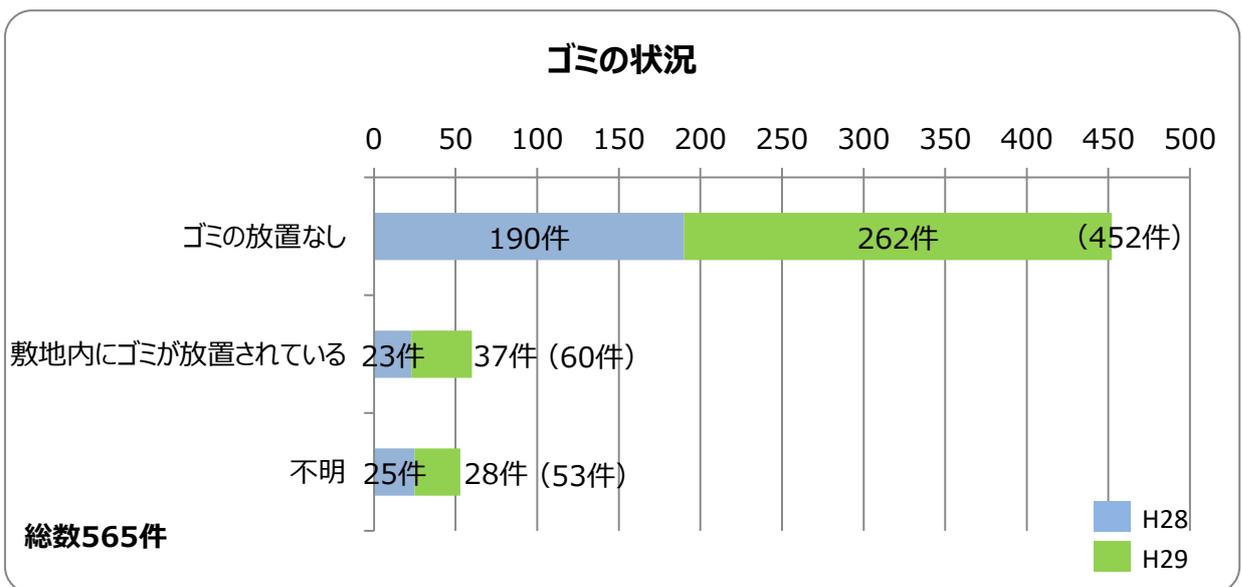
・電気メーターについて

「不明」が275件（48.7%）と多く、「停止」は164件（29.0%）、「稼働」は109件（19.3%）であった。



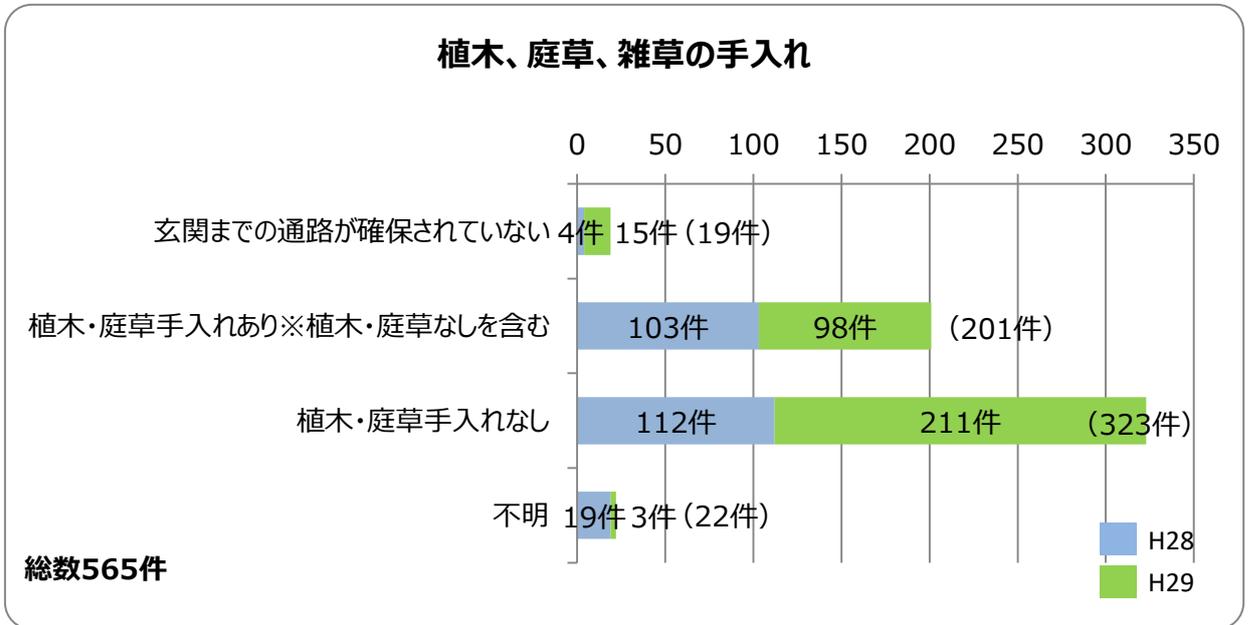
・ゴミについて

「ゴミの放置なし」が452件（80.0%）と最も多く、「敷地内にゴミが放置されている」は60件（10.6%）であった。空家等の可能性が高い建物の多くは、異臭等の原因となるゴミ等の放置は見受けられなかった。



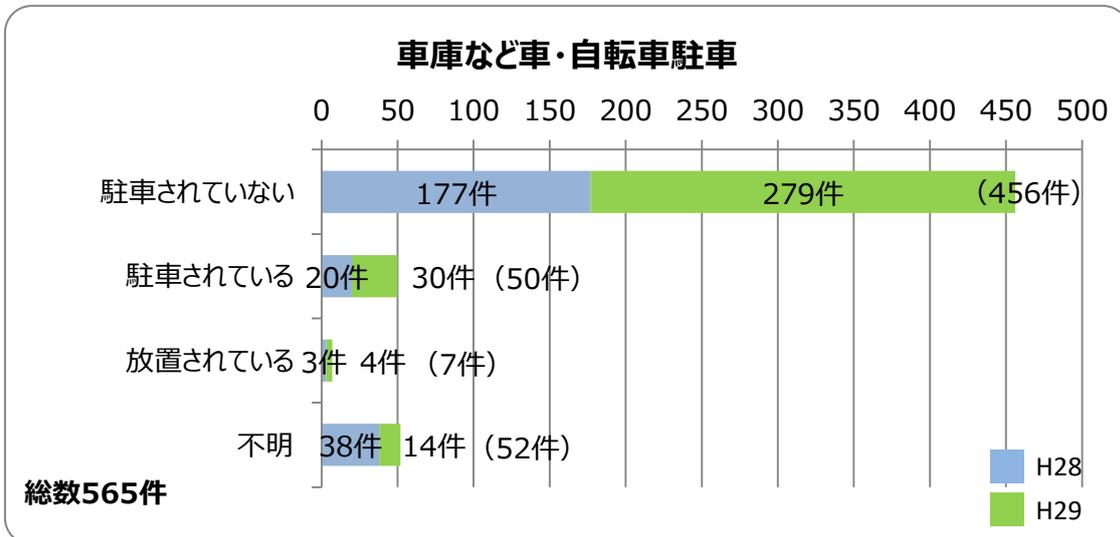
・植木、庭草、雑草の手入れについて

「庭木・庭草の手入れなし」が 323 件（57.2%）、「玄関までの通路が確保されていない」が 19 件（3.4%）と、半数近くが手入れされていなかった。



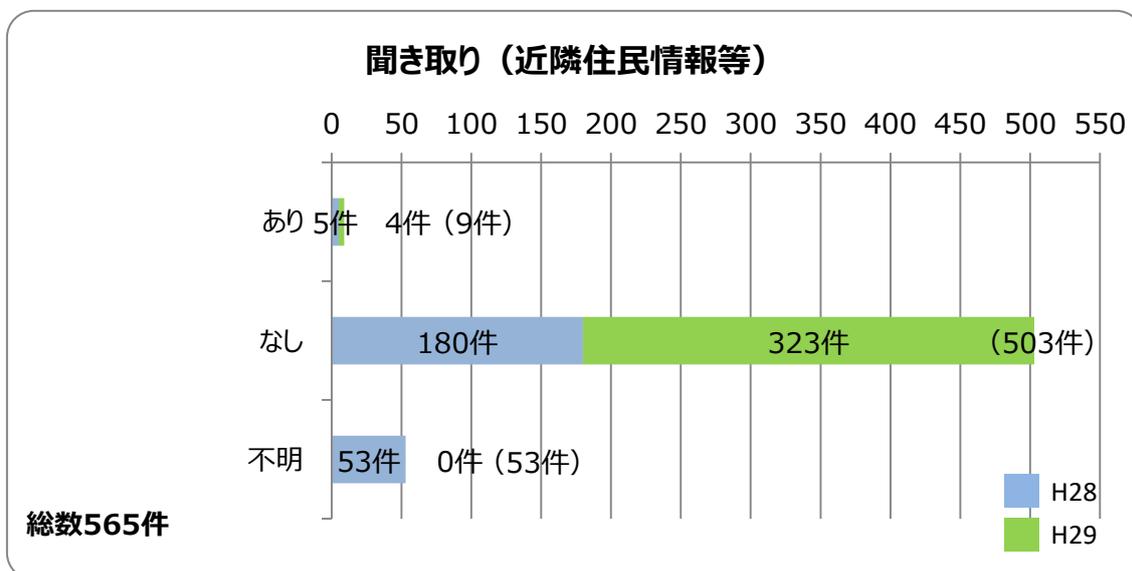
・車庫など車・自転車について

「駐車されていない」が 456 件（80.7%）で多く、「駐車されている」が 50 件（8.8%）であった。



・近隣住民情報等の聞き取りについて

現地調査中に、近隣住民から空家等の情報提供を受けたものは9件（1.6%）であった。



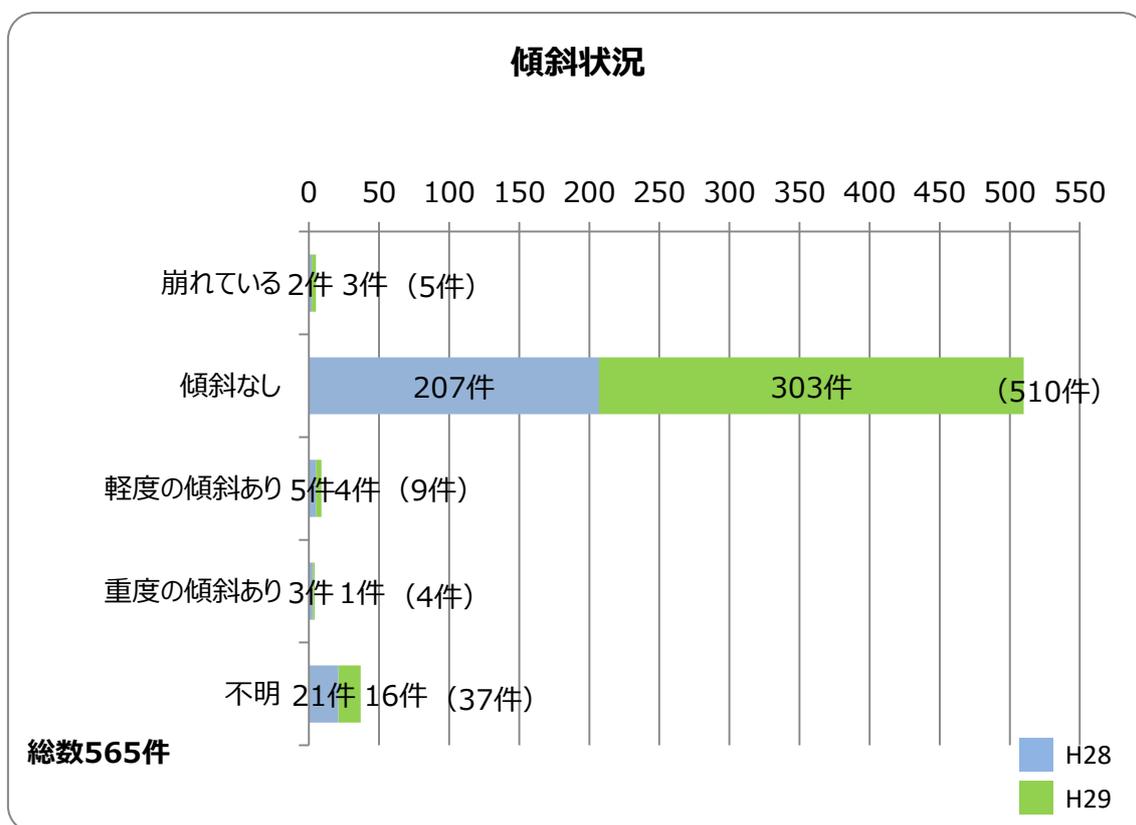
### 3) 老朽度判定

空家等の可能性が高い建物の老朽化度では、その多くについて著しい老朽化は見受けられなかった。または、修繕等により改善できる状況であった。しかしながら、一部の建物では、土台に重度の損傷が見受けられた。また、屋根、外壁、窓ガラス及び雨戸に穴が開いていたり、損傷があり外部からの侵入が容易となる状況の建物が見受けられた。次いで、道路・隣地への崩れによる危険性が認められ、隣地への影響度が高く、危険性があることから、早急な対応が必要である建物が認められた。

各調査項目の結果は下記に示す。

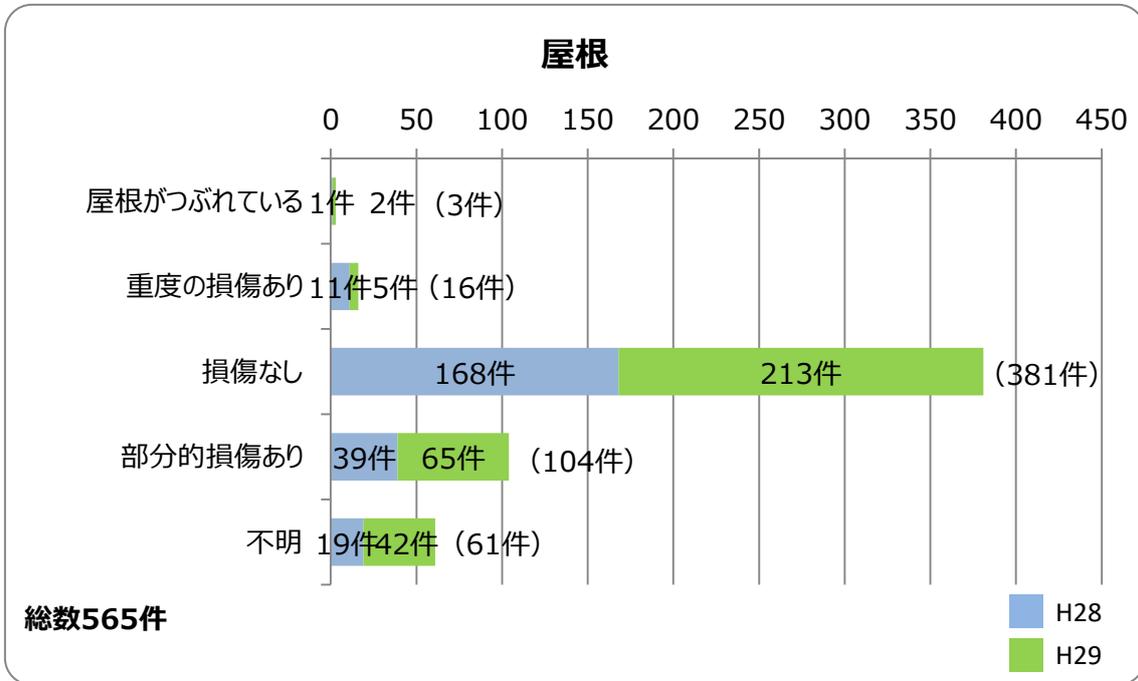
#### ・傾斜状況について

「傾斜なし」が510件（90.3%）と、大半の建物については、傾斜は見受けられないが、「崩れている」が5件（0.9%）、「重度の傾斜あり」が4件（0.7%）と一部の建物については、建物の崩壊や、崩壊するおそれがあった。



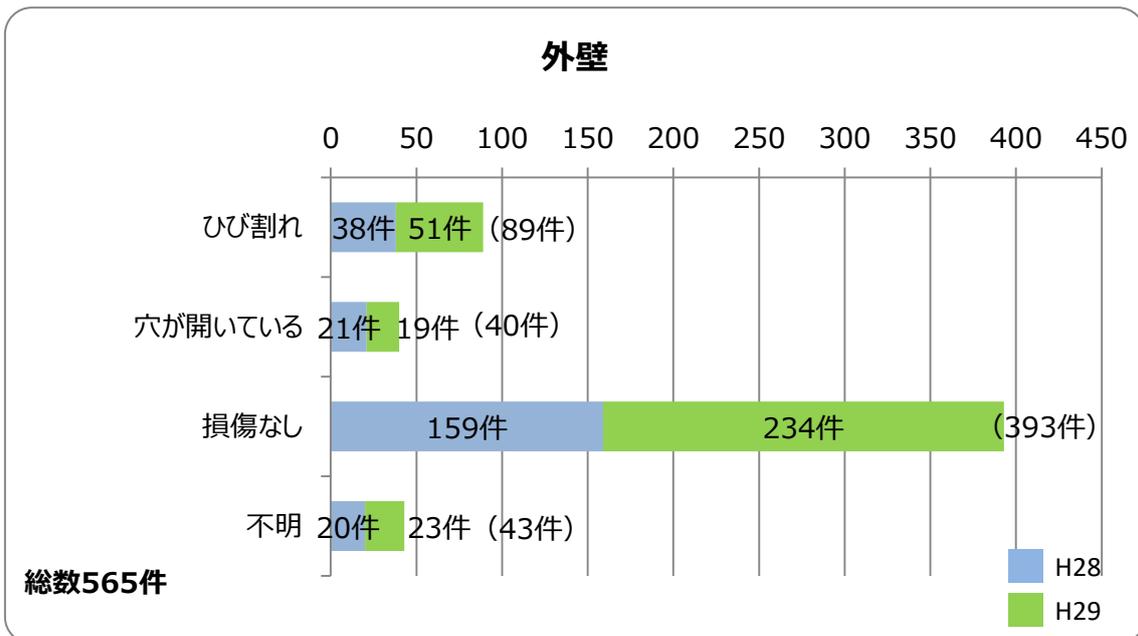
・屋根の状況について

「損傷なし」が381件（67.4%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「屋根がつぶれている」が3件（0.5%）、「重度の損傷あり」が16件（2.8%）であった。



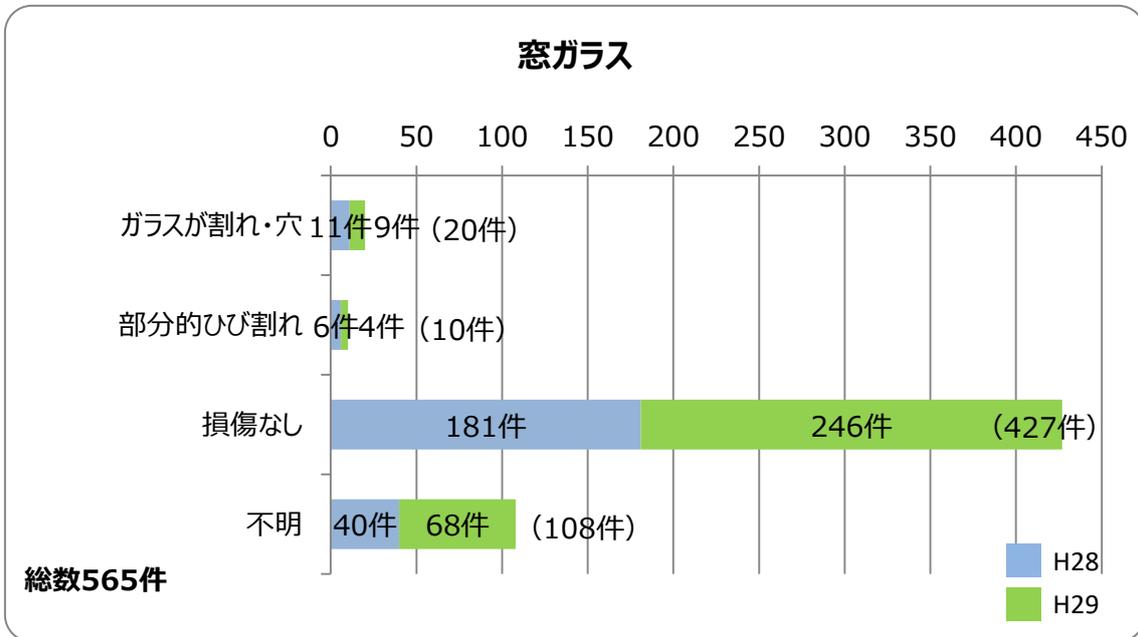
・外壁の状況について

「損傷なし」が393件（69.6%）で大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「穴が開いている」が40件（7.1%）と一部の建物には損傷が見受けられた。



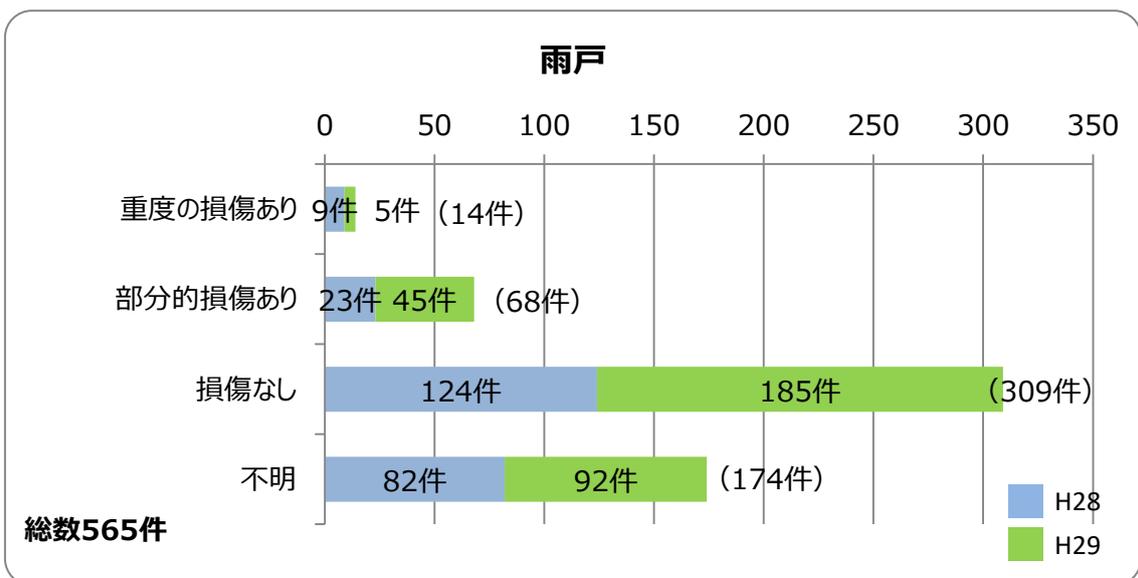
・窓ガラスの状況について

「損傷なし」が427件（75.6%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「ガラスが割れている（穴が開いている状況）」が20件（3.5%）と一部の建物には損傷が見受けられた。



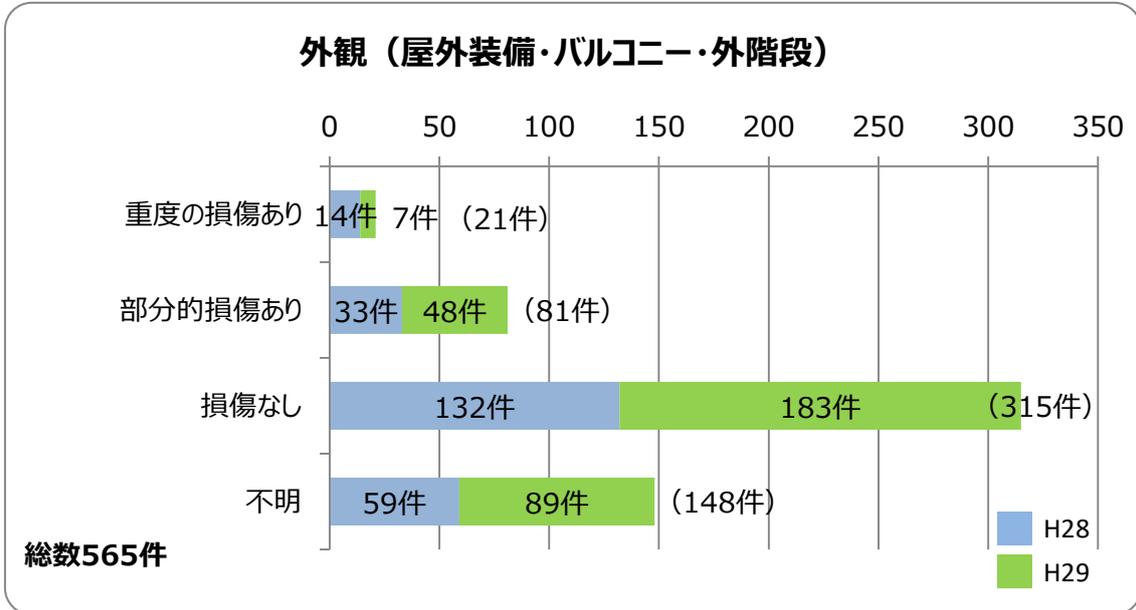
・雨戸の状況について

「損傷なし」が309件（54.7%）と半数の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」は14件（2.5%）と一部の建物については、損傷状況が著しいものがあった。



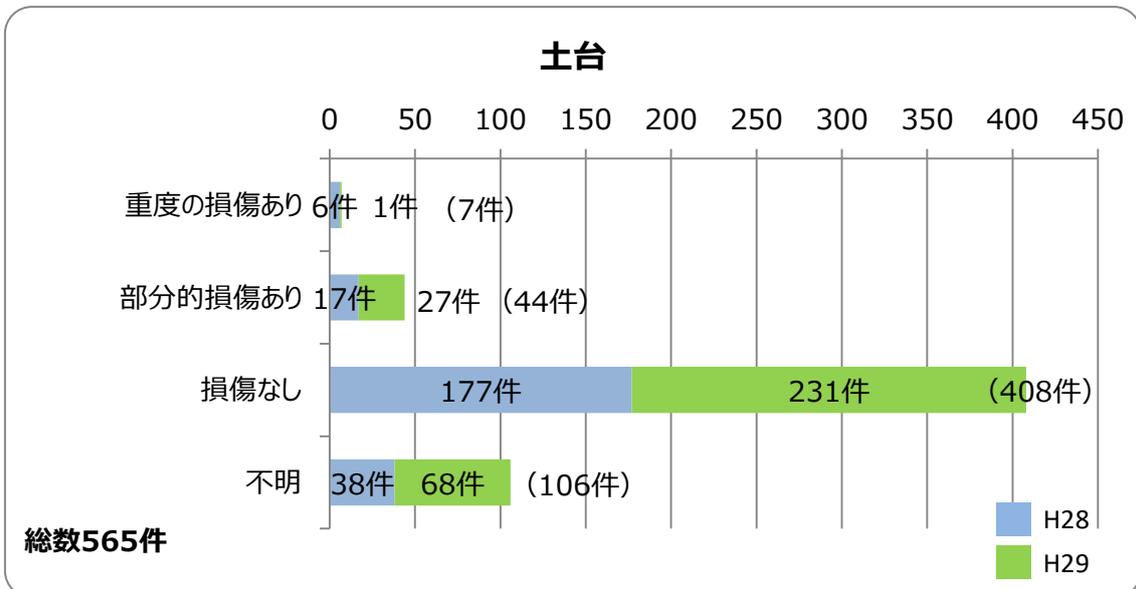
・外観（屋外設備・バルコニー・外階段）の状況について

「損傷なし」が315件（55.8%）と半数の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」が21件（3.7%）と一部の建物については、損傷状況が著しいものがあった。



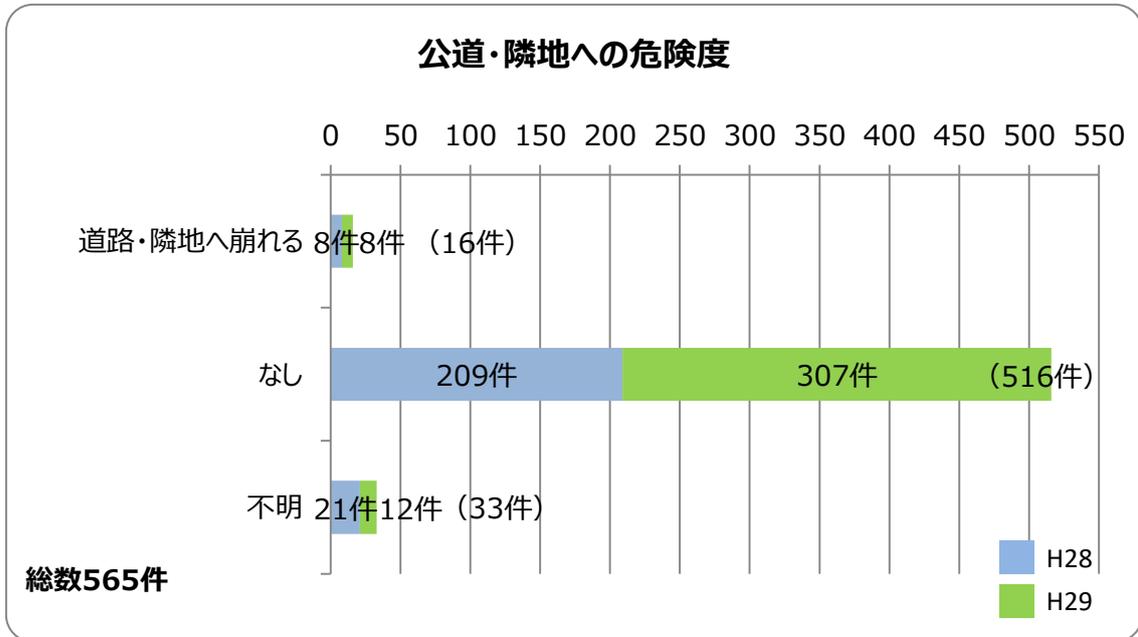
・土台の状況について

「損傷なし」が408件（72.2%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」が7件（1.2%）と一部の建物については基礎・土台部に重度の損傷が見受けられた。



・公道・隣地への危険度について

建物の老朽化、損傷状況から公道や隣地への影響について調査した結果、「なし」が 516 件（91.3%）と大半の建物については、危険性はなかったが、「道路・隣地へ崩れる」が 16 件（2.8%）と早急に対応が必要な建物が一部見受けられた。



【平成 30 年度調査結果】

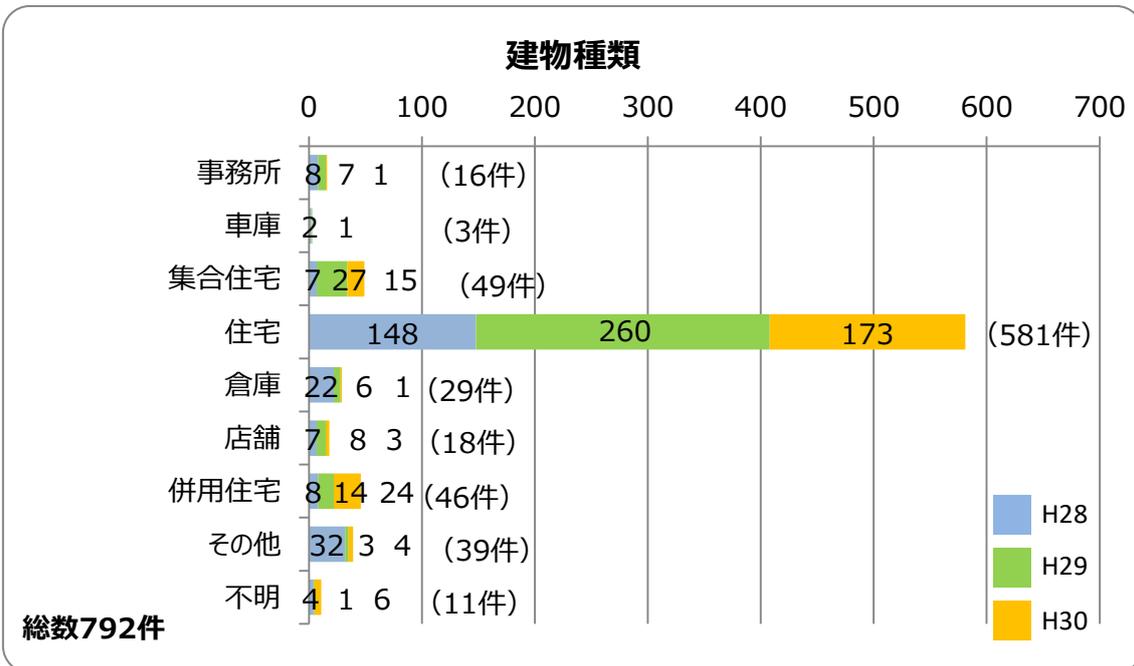
### 1) 基本事項（建物種類、建物階数、接地道路）

空家の可能性が高いと判定した建物の基本事項については、その多くは住宅であり、低層建物が多くを占めている。また、接地道路については 4m未満が多くを占めており、現在の建築基準法に適合しておらず、建替え等の障害となることが推測される。

各調査項目の結果は下記に示す。

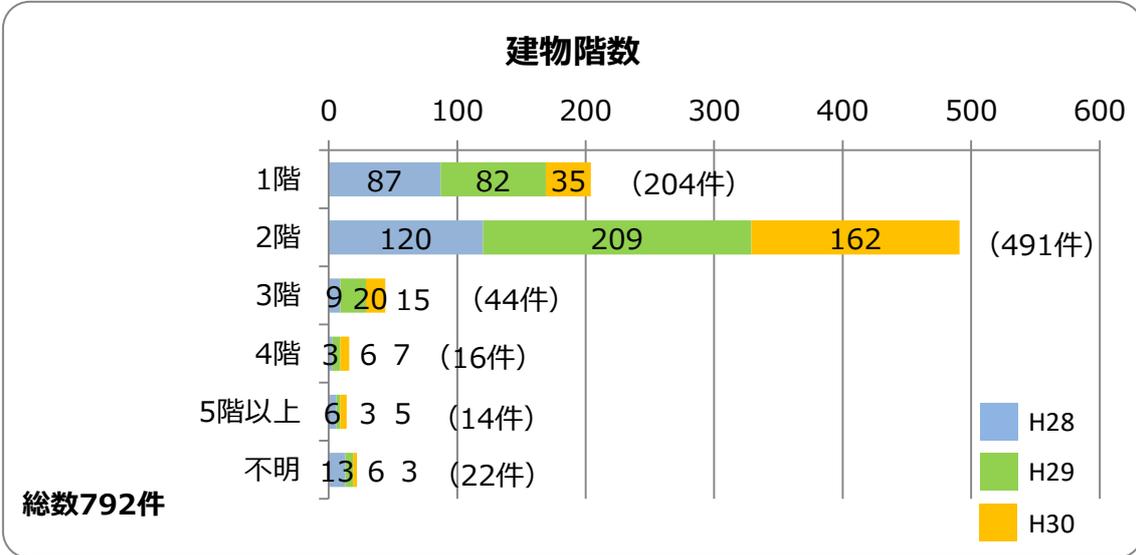
・建物種類について

「住宅」が最も多く、581 件（73.4%）であった。



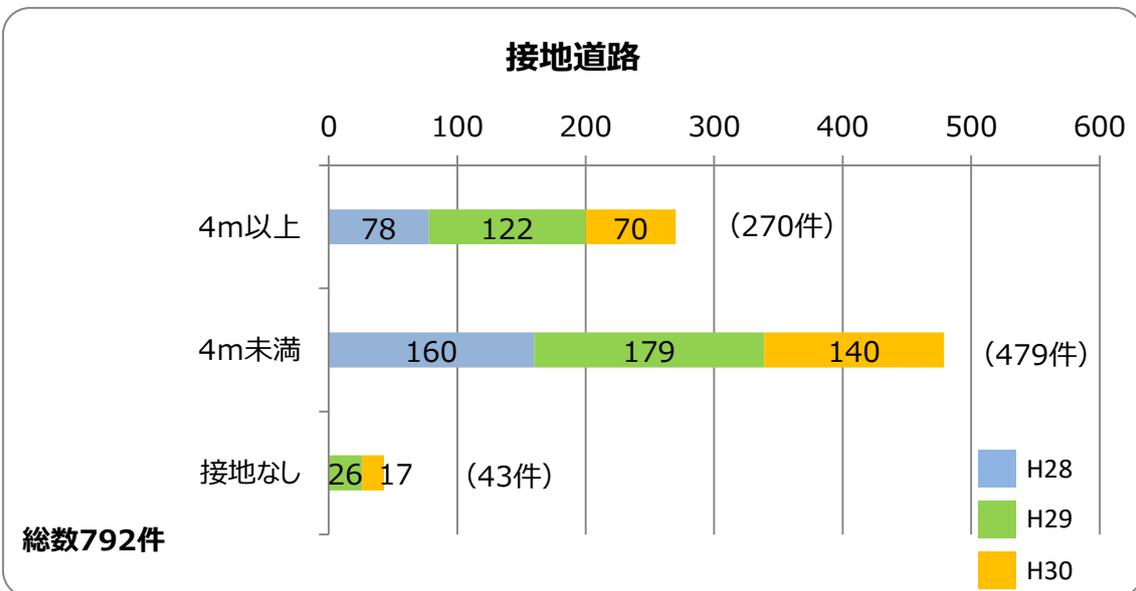
・建物階数について

「2階」が最も多く、491件（62.1%）、次いで「1階」が204件（25.8%）と低層建物が多くを占めていた。



・接地道路について

「4m未満」が479（60.5%）を占めており、現在の建築基準法に適合していない接地状況であった。



## 2) 空き家判定／現地調査

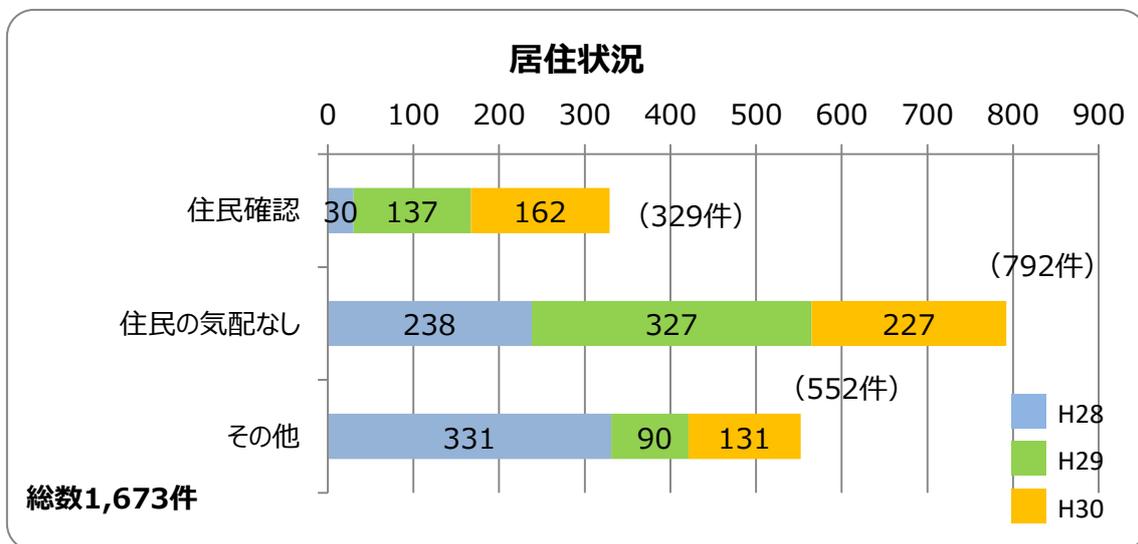
空家等の可能性が高い建物の多くは、管理状況に問題はないが、門扉の未閉鎖、ゴミの放置、植木・庭木の放置が一部の建物に見受けられる。特に、門扉の未閉鎖、植木・庭木の放置が半数を超えており、管理が行き届いていないことが推測される。

一方で、門扉がチェーン等で閉鎖されているのが確認されており、一部の建物では、立ち入りができないよう封鎖等の措置が取られている。

各調査項目の結果は下記に示す。

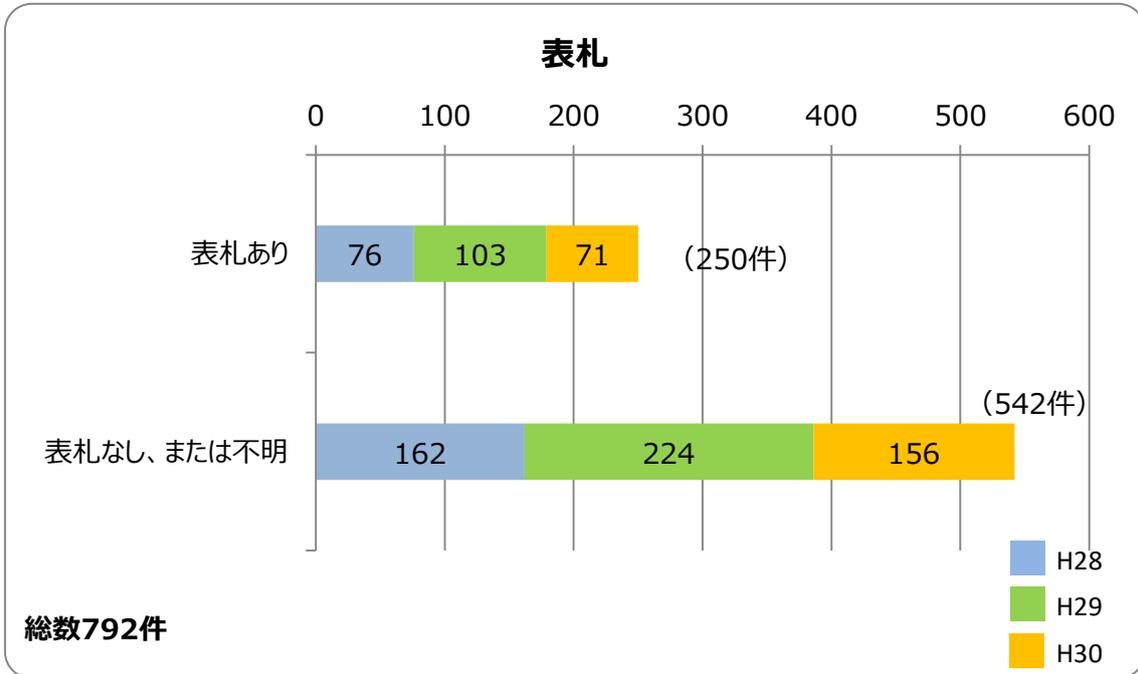
### ・居住状況について

「住民の気配なし」が792件（47.3%）であった。その次に「その他」が、552件（33.0%）であり、外観から判断できない建物が多かった。空家判定項目については、792件についてとりまとめる。



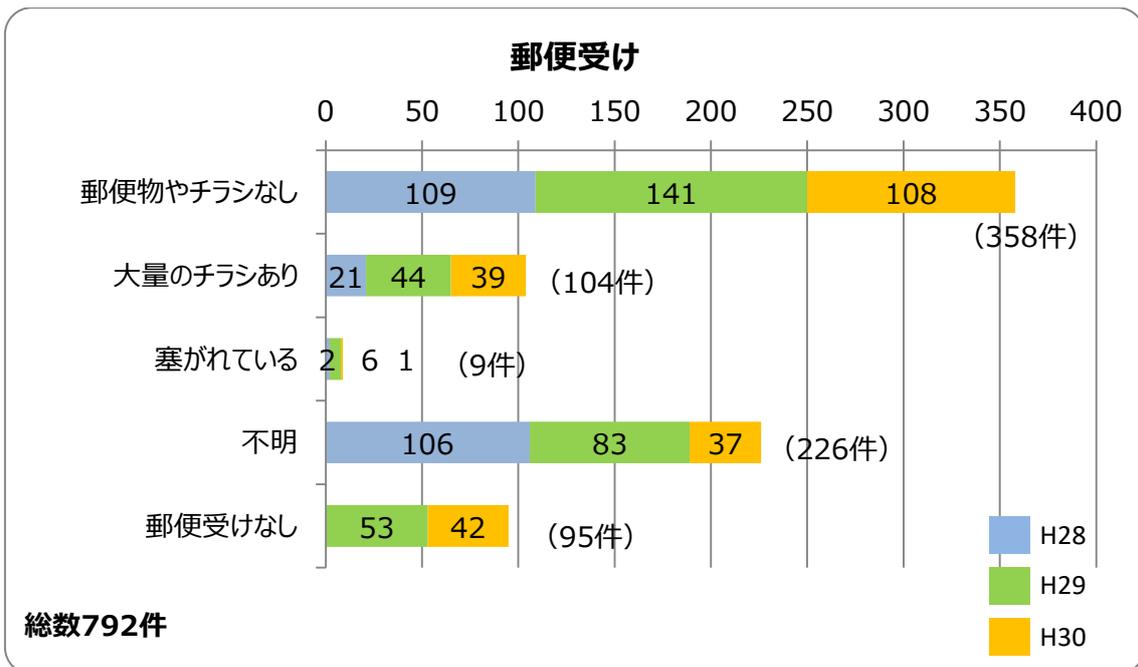
・表札について

「表札なし、または不明」が 542 件（68.4%）であった。



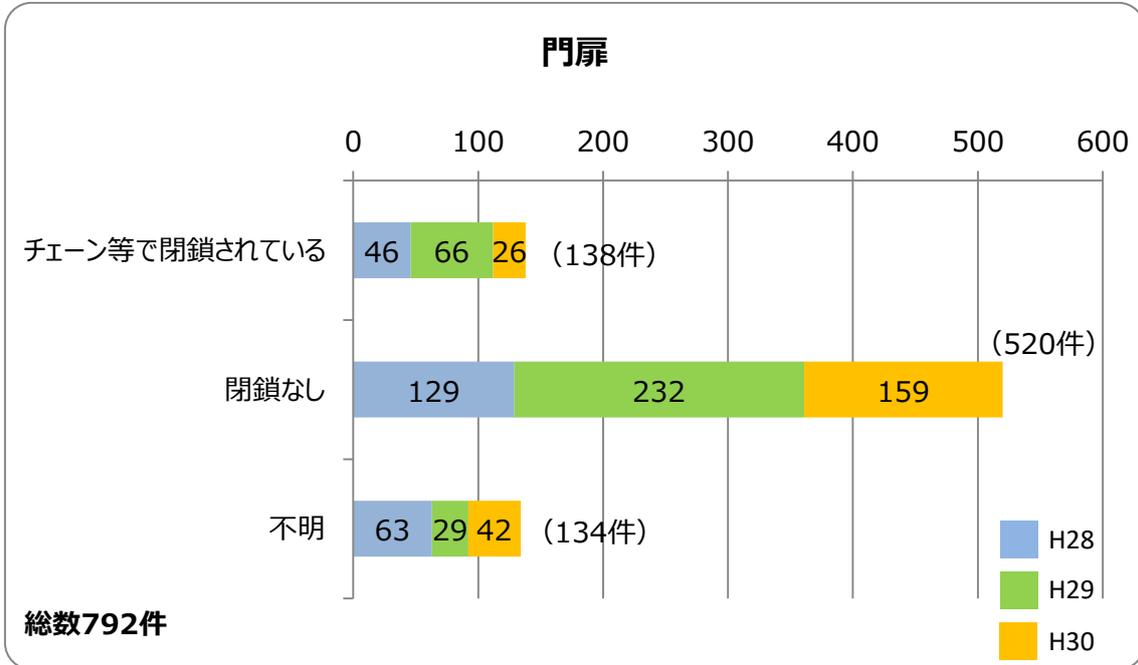
・郵便受けについて

「郵便物やチラシなし」が 358 件（45.2%）であった。また、「不明」は 226 件（28.5%）であり、公道からの調査では、確認できなかった。「大量のチラシあり」は 104 件（13.1%）、塞がれているが 9 件（1.1%）であり、一部の建物では、チラシの放置や郵便受けの封鎖が見受けられた。



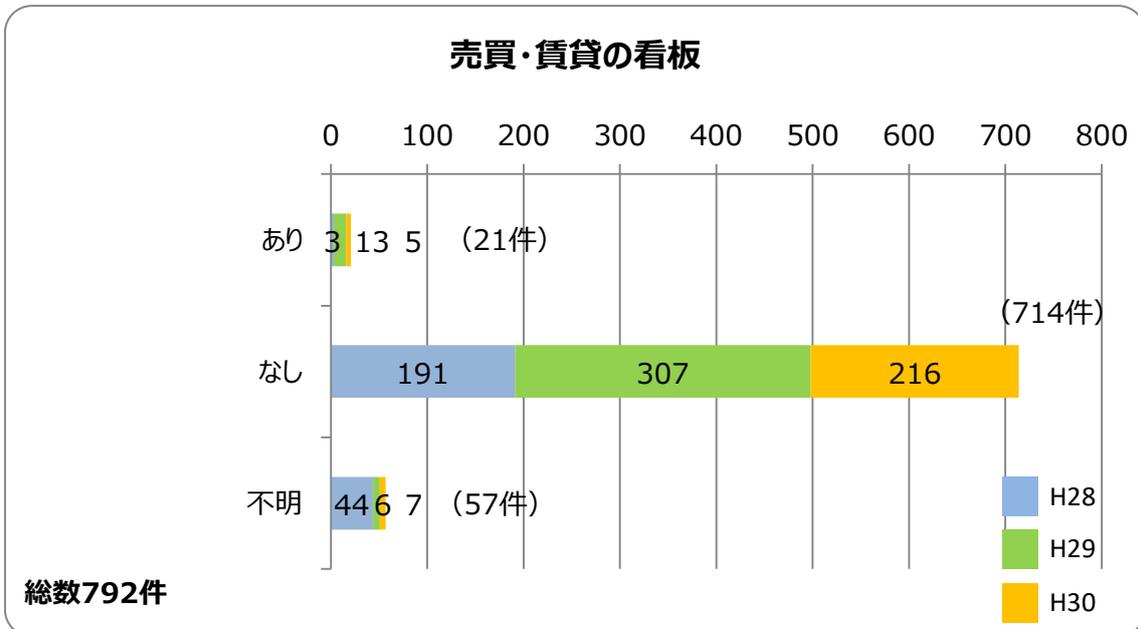
・門扉について

「閉鎖なし」が 520 件（65.7%）であった。また、「チェーン等で封鎖されている」が 138 件（17.4%）であり、一部の建物では、立ち入りができないよう封鎖等の措置が取られていた。



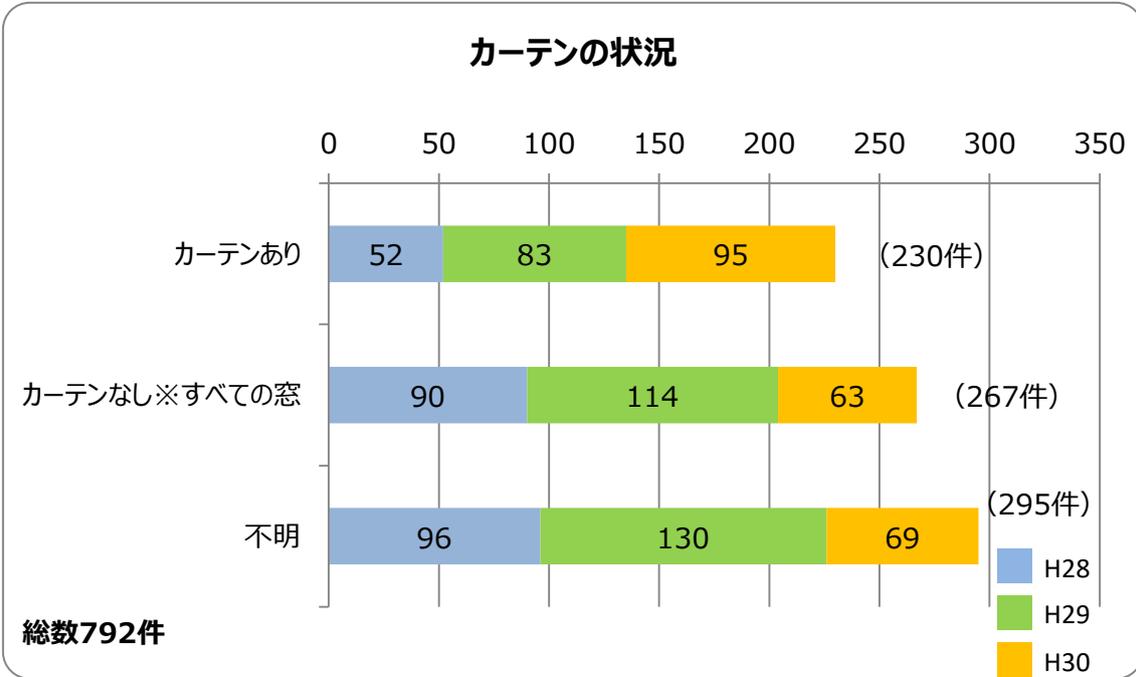
・売買・賃貸について

「なし」が 714 件（90.2%）と大半を占めており、「あり」は 21 件（2.7%）であった。



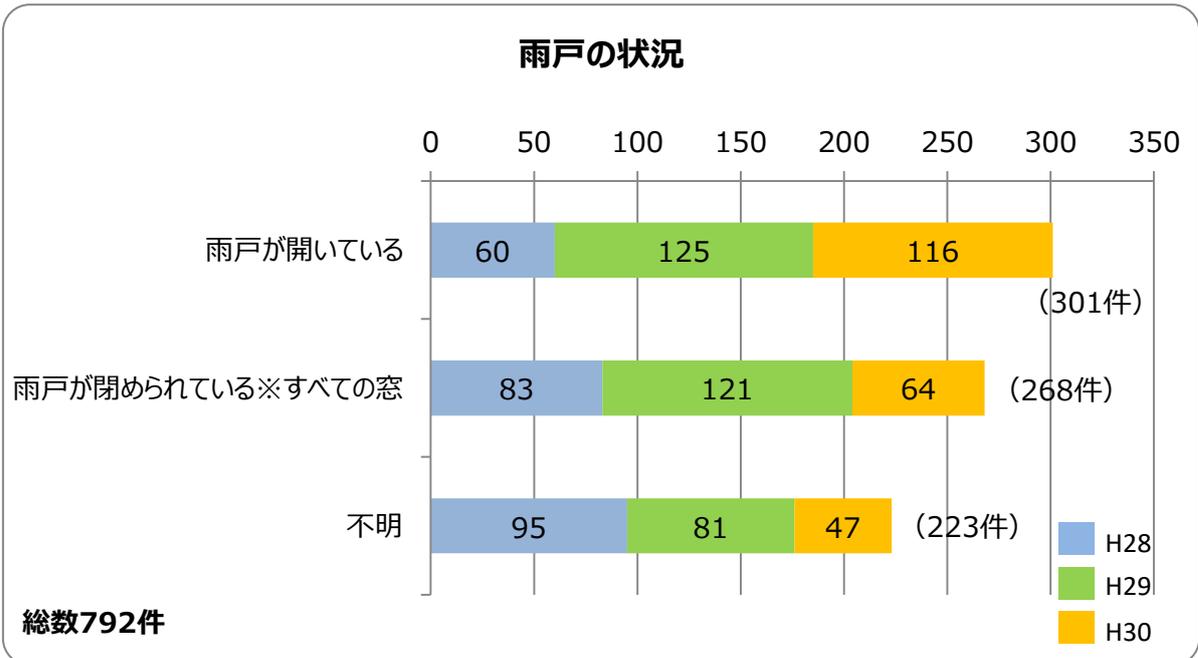
・カーテンについて

「不明」が 295 件（37.2%）と多く、公道からの調査に加え、雨戸等の締め切りにより確認できなかった。「すべての窓にカーテンなし」は 267 件（33.7%）と生活感が感じられない建物もあった。



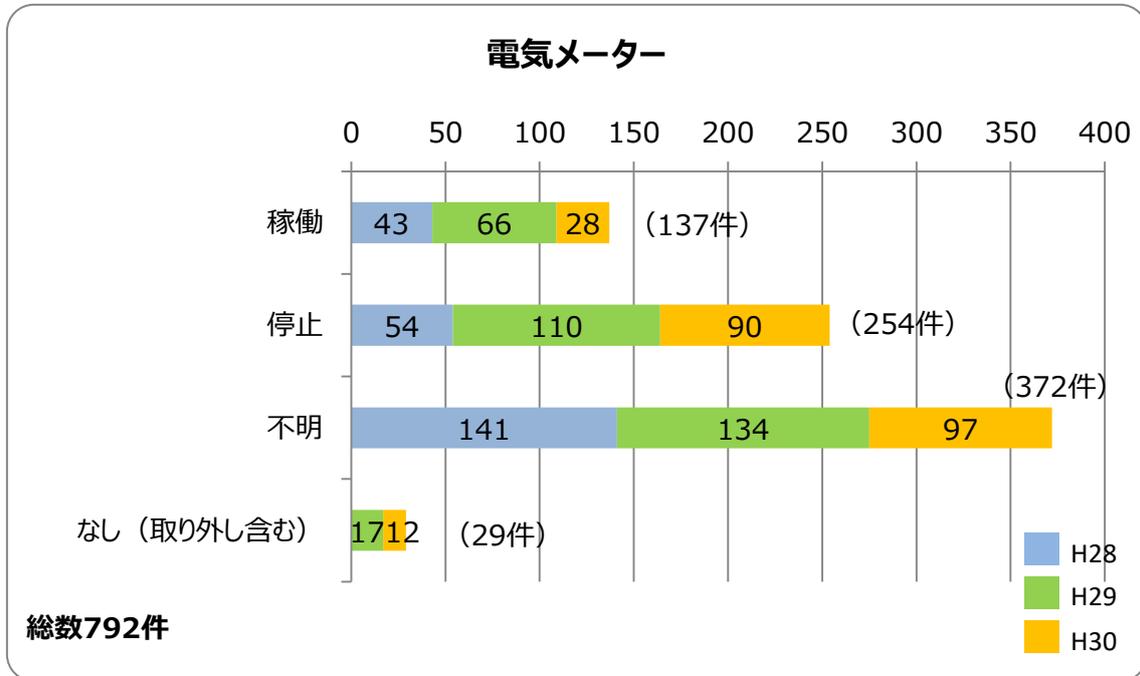
・雨戸について

「すべての窓の雨戸が閉められている」は 268 件（33.8%）と多くの建物で雨戸の締め切りを確認できた。一方で、「雨戸が開いている」が 301 件（38.0%）と多く認められた。



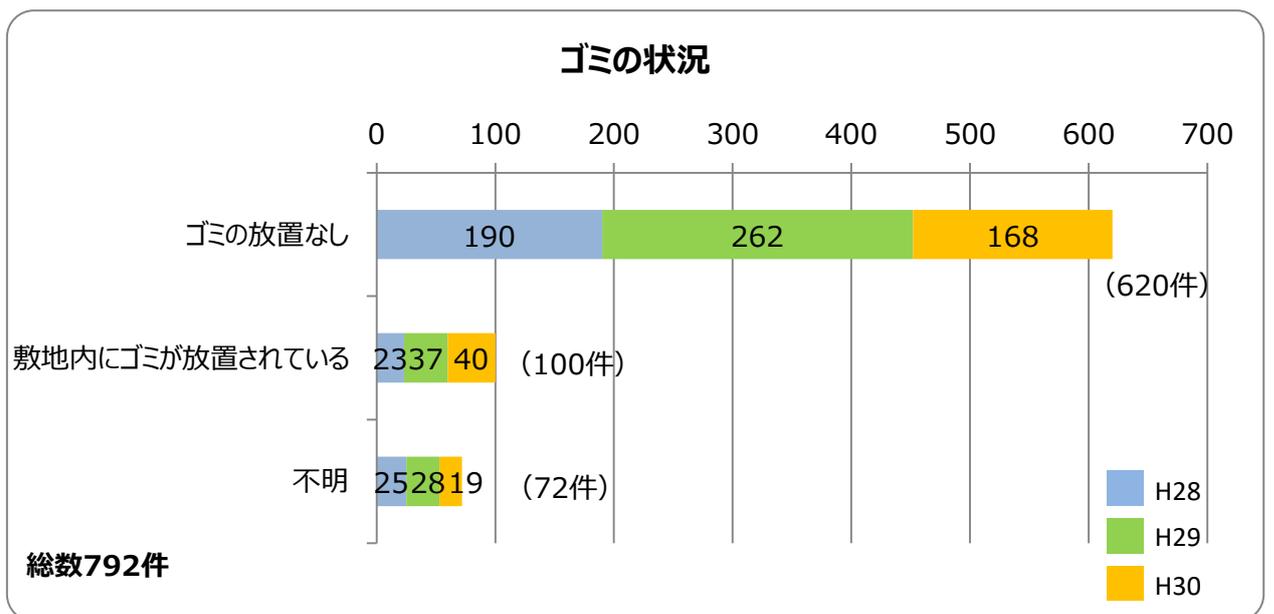
・電気メーターについて

「不明」が372件（47.0%）と多く、「停止」は254件（32.1%）、「稼働」は137件（17.3%）であった。



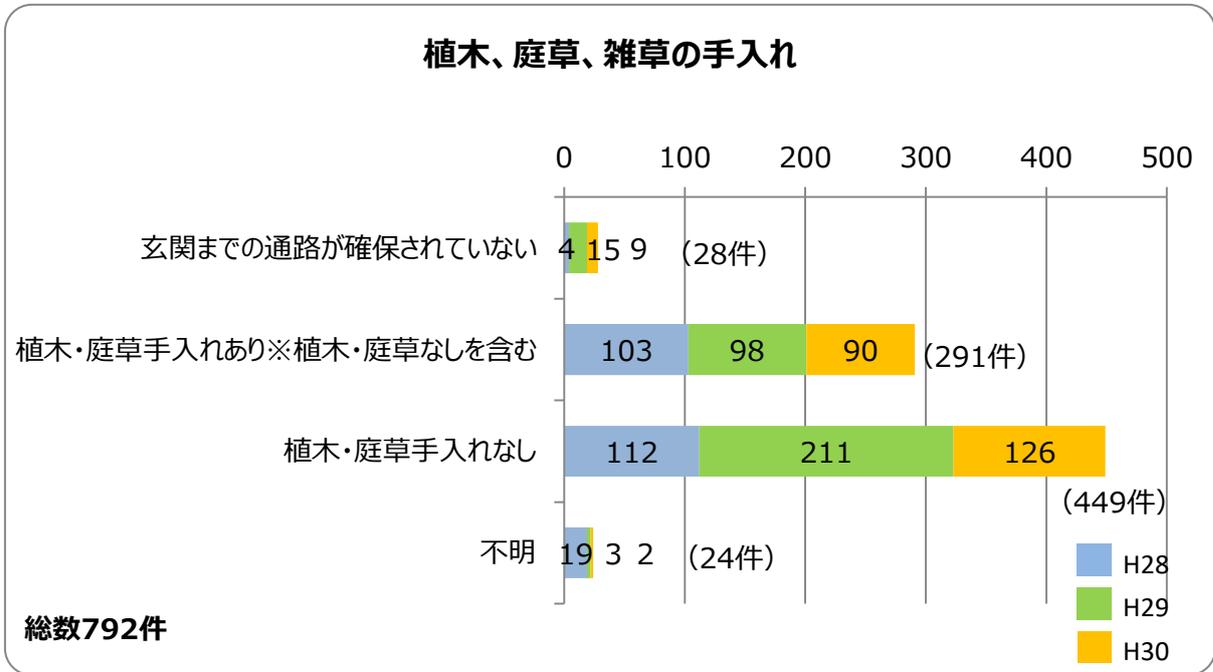
・ゴミについて

「ゴミの放置なし」が620件（78.3%）と最も多く、「敷地内にゴミが放置されている」は100件（12.6%）であった。空家等の可能性が高い建物の多くは、異臭等の原因となるゴミ等の放置は見受けられなかった。



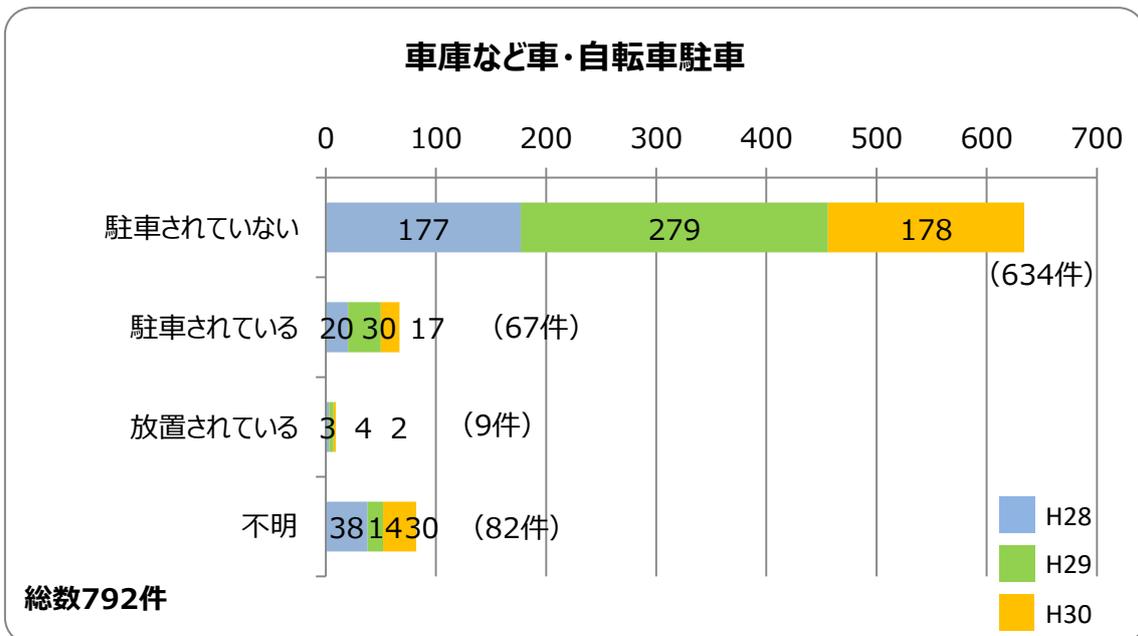
・植木、庭草、雑草の手入れについて

「庭木・庭草の手入れなし」が 449 件（56.7%）、「玄関までの通路が確保されていない」が 28 件（3.5%）と、半数近くが手入れされていなかった。



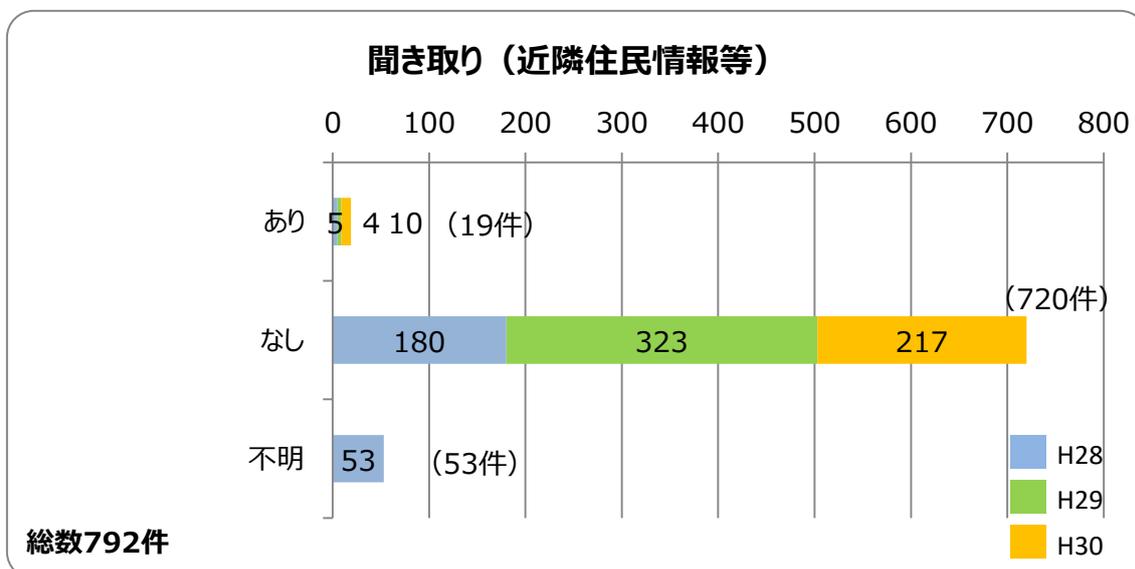
・車庫など車・自転車について

「駐車されていない」が 634 件（80.1%）で多く、「駐車されている」が 67 件（8.5%）であった。



・近隣住民情報等の聞き取りについて

現地調査中に、近隣住民から空家等の情報提供を受けたものは19件（2.4%）であった。



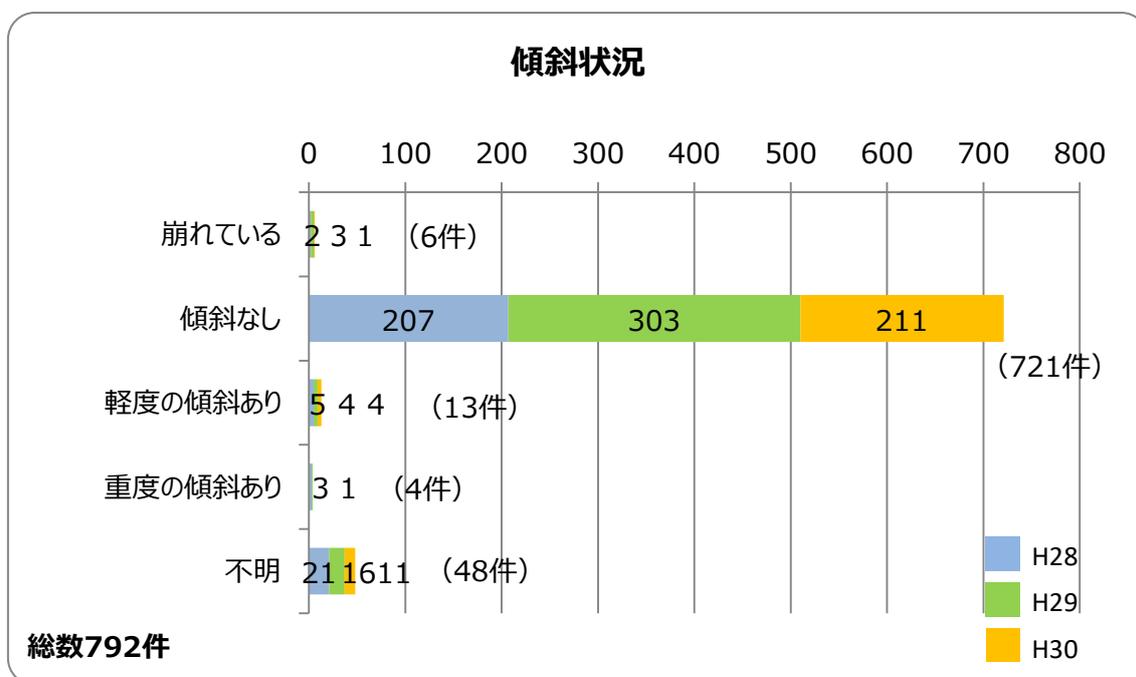
### 3) 老朽度判定

空家等の可能性が高い建物の老朽化度では、その多くについて著しい老朽化は見受けられなかった。または、修繕等により改善できる状況であった。しかしながら、一部の建物では、土台に重度の損傷が見受けられた。また、屋根、外壁、窓ガラス及び雨戸に穴が開いていたり、損傷があり外部からの侵入が容易となる状況の建物が見受けられた。次いで、道路・隣地への崩れによる危険性が認められ、隣地への影響度が高く、危険性があることから、早急な対応が必要である建物が認められた。

各調査項目の結果は下記に示す。

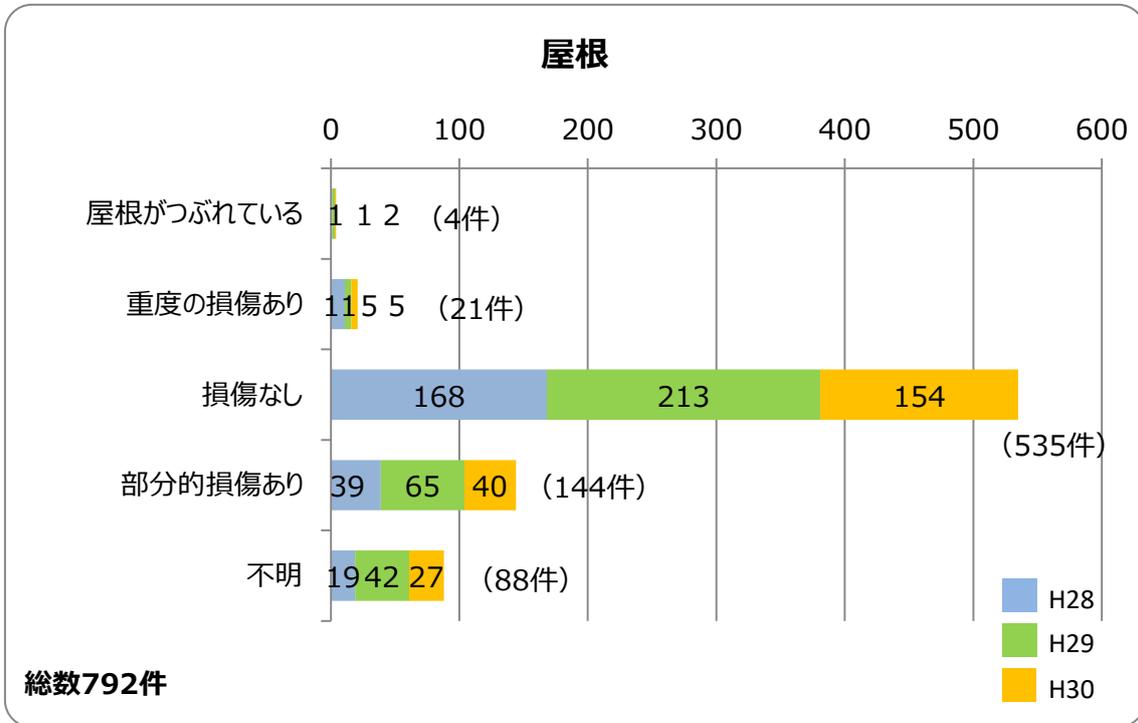
#### ・傾斜状況について

「傾斜なし」が721件（91.0%）と、大半の建物については、傾斜は見受けられないが、「崩れている」が6件（0.8%）、「重度の傾斜あり」が4件（0.5%）と一部の建物については、建物の崩壊や、崩壊するおそれがあった。



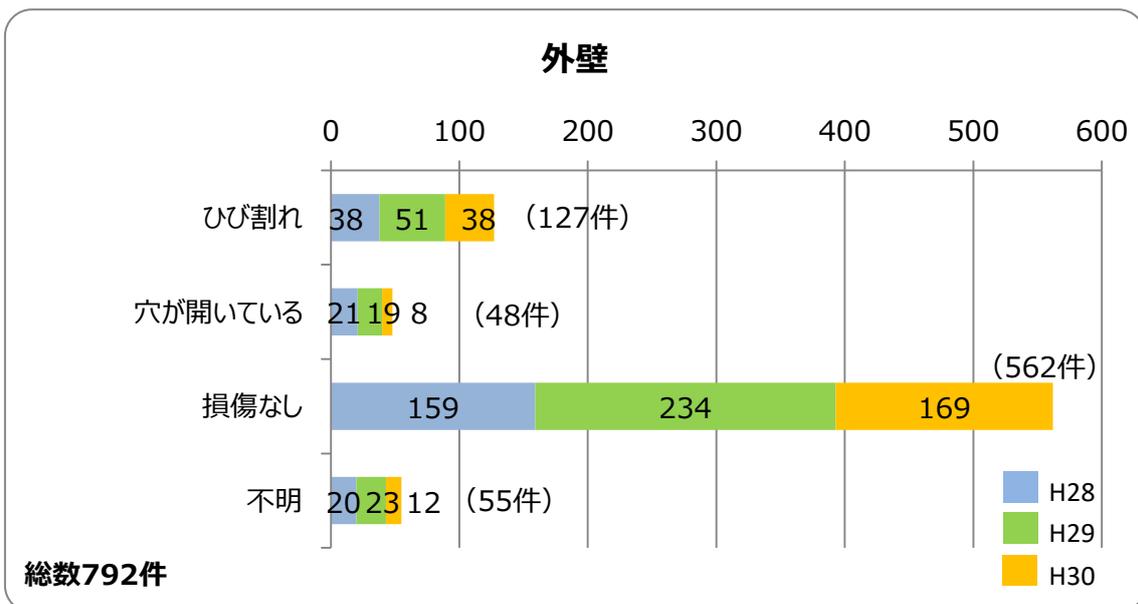
・屋根の状況について

「損傷なし」が535件（67.6%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「屋根がつぶれている」が4件（0.5%）、「重度の損傷あり」が21件（2.7%）であった。



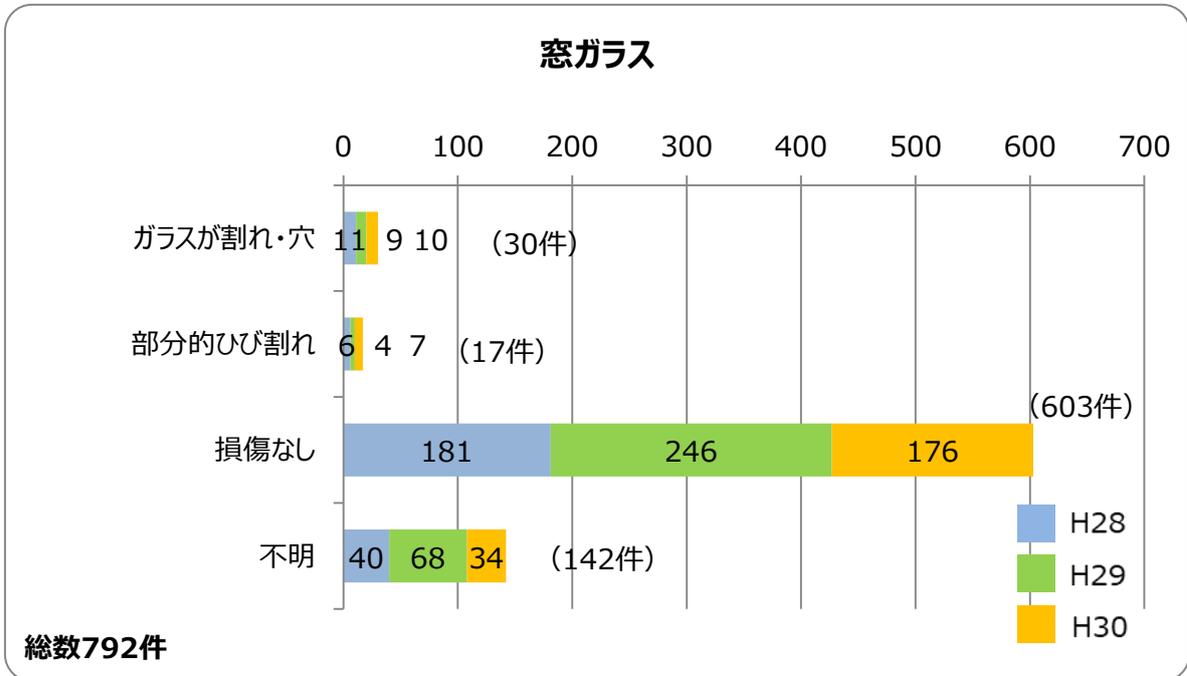
・外壁の状況について

「損傷なし」が562件（71.0%）で大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「穴が開いている」が48件（6.1%）と一部の建物には損傷が見受けられた。



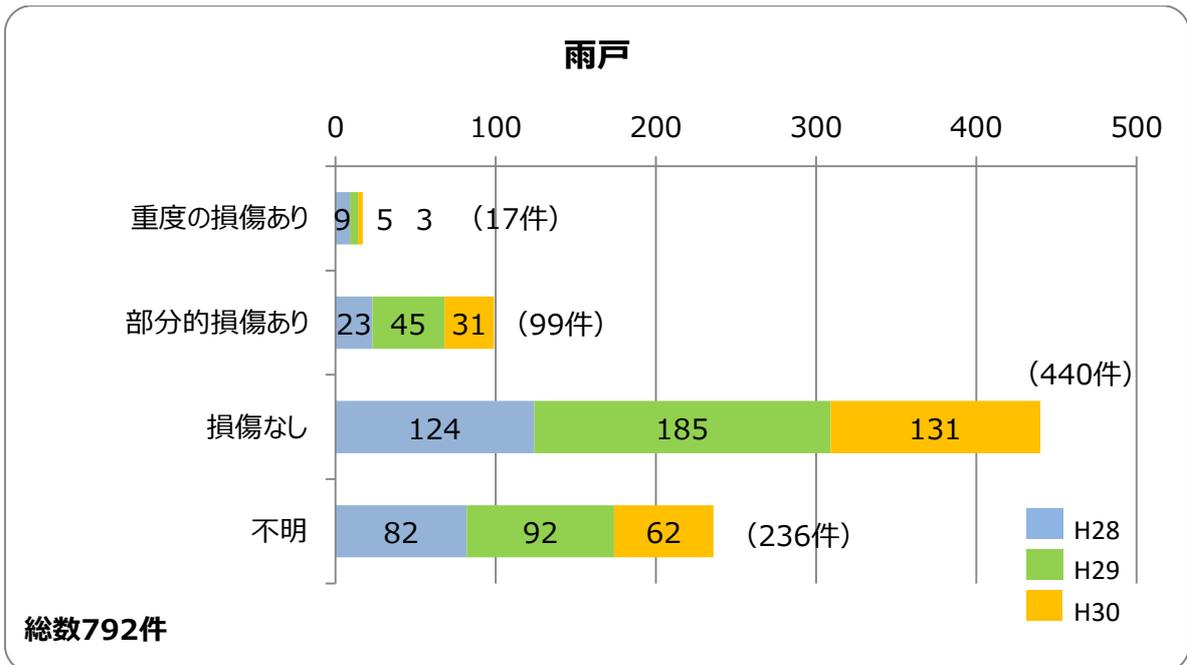
・窓ガラスの状況について

「損傷なし」が603件（76.1%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「ガラスが割れている（穴が開いている状況）」が30件（3.8%）と一部の建物には損傷が見受けられた。



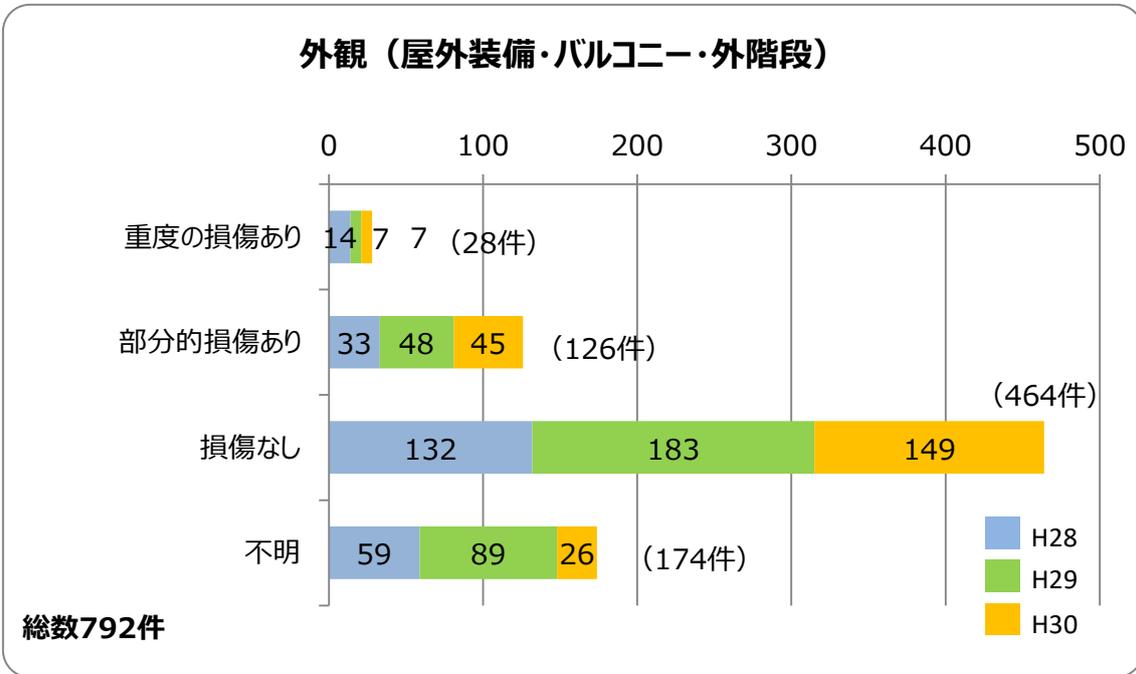
・雨戸の状況について

「損傷なし」が440件（55.6%）と半数の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」は17件（2.1%）と一部の建物については、損傷状況が著しいものがあった。



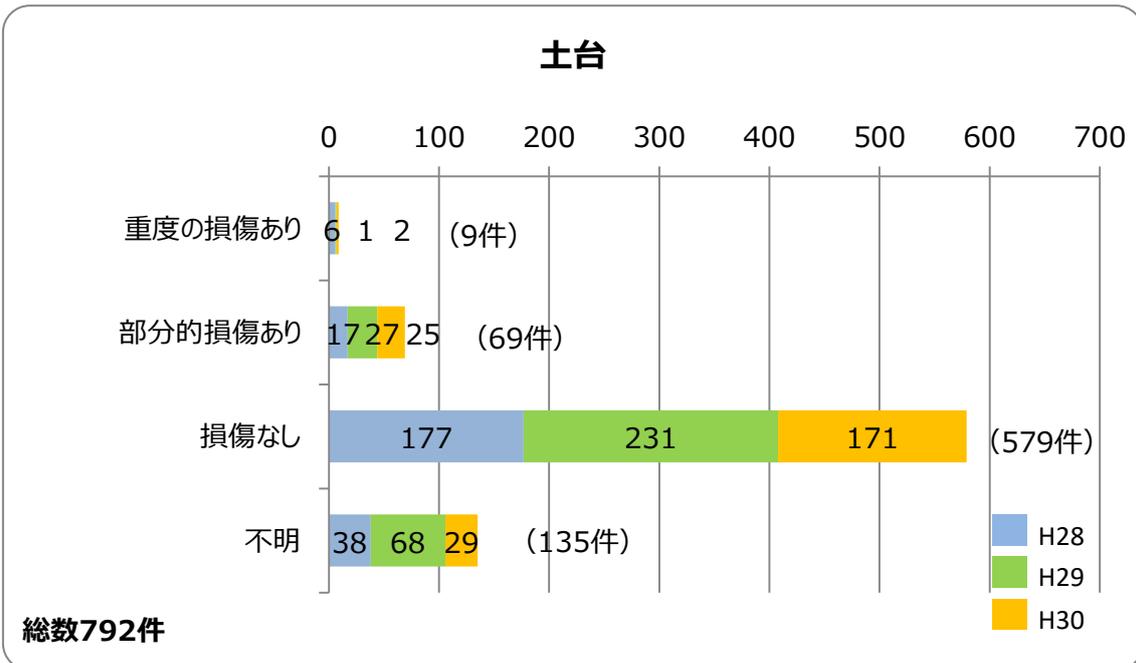
・外観（屋外設備・バルコニー・外階段）の状況について

「損傷なし」が464件（58.6%）と半数の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」が28件（3.5%）と一部の建物については、損傷状況が著しいものがあった。



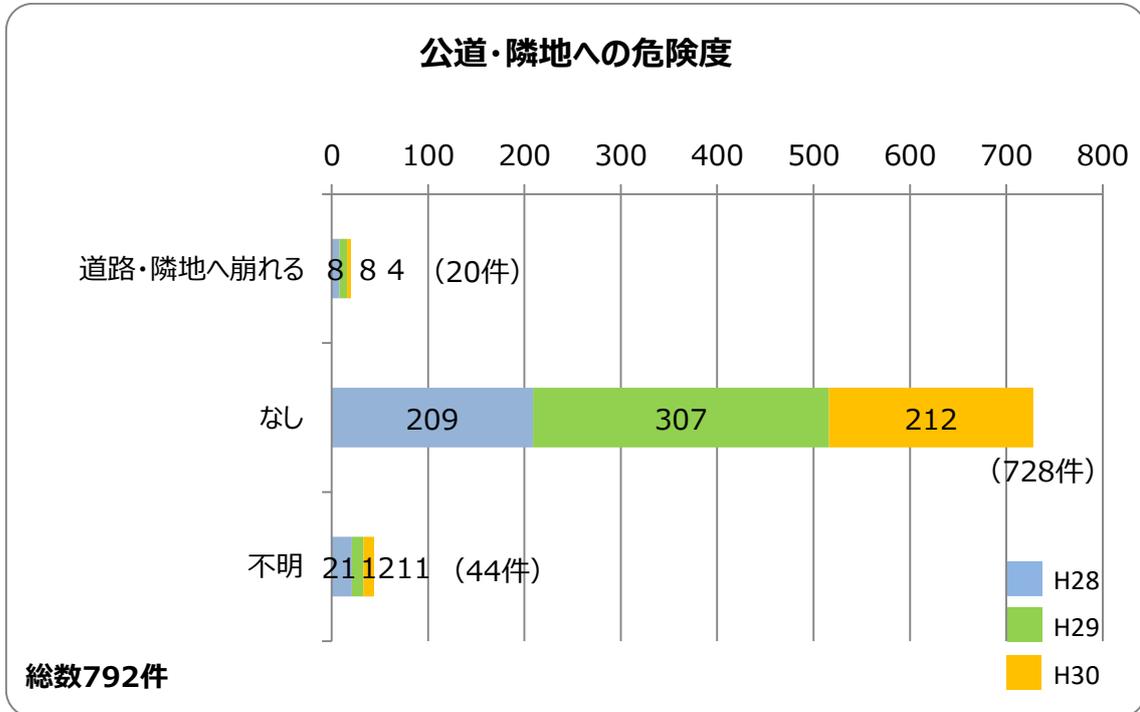
・土台の状況について

「損傷なし」が579件（73.1%）と大半の建物については、損傷は見受けられなかったが、「重度の損傷あり」が9件（1.1%）と一部の建物については基礎・土台部に重度の損傷が見受けられた。



・公道・隣地への危険度について

建物の老朽化、損傷状況から公道や隣地への影響について調査した結果、「なし」が728件（91.9%）と大半の建物については、危険性はなかったが、「道路・隣地へ崩れる」が20件（2.5%）と早急に対応が必要な建物が一部見受けられた。



## 第 3 章 空き家等所有者アンケート調査

## 1. アンケート調査の概要

### (1) アンケートの概要

現地調査結果により空家等の可能性が高い建物、調査不可の建物所有者を特定し、建物の利用状況や今後の意向、困りごと等の調査を実施した。

### (2) 所有者特定調査

家屋課税台帳を用いて、アンケート対象建物の所有者を特定した。なお、特定した所有者が、市など公共団体、神社、仏閣の場合は対象より除外した。

### (3) アンケートの対象

平成30年度調査の対象は、現地調査の結果、居住状況が「住民の気配なし」、「調査不可」及び「倉庫・車庫」のうち、所有者特定で対象とした320件について実施した。なお、平成28年度調査では277件、平成29年度調査では373件について実施した。

### (4) アンケート作成

アンケートは、建物の利用状況、利用していない建物の所有者には、利用しなくなった理由や期間、今後の意向について実施した。

アンケート調査票については巻末資料 3 (P.124) に示す。

## 2. アンケート調査結果

### (1) アンケート回答数

平成 28 年度のアンケートは 277 件発送し、返信は 158 件であった。宛先不明は 7 件であり回収率は 58.5%であった。

平成 29 年度においては、アンケートは 373 件発送し、返信は 175 件であった。宛先不明は 37 件であり回収率は 52.1%であった。

平成 30 年度においては、アンケートは 320 件発送し、返信は 159 件であった。宛先不明は 27 件であり回収率は 54.3%であった。

合計すると、アンケートは 970 件発送し、返信は 492 件であった。宛先不明は 71 件であり回収率は 54.7%であった。

表 3 アンケート集計表

年度	アンケート送付件数	宛先不明件数	回答件数	回収率
平成28年度	277	7	158	58.5%
平成29年度	373	37	175	52.1%
平成30年度	320	27	159	54.3%
合計	970	71	492	54.7%

なお、回収率はアンケート送付件数から宛先不明件数を除いた件数を分母として求めた。

### (2) アンケートの集計

返信のあった 492 件（平成 28 年度 158 件、平成 29 年度 175 件、平成 30 年度 159 件の合算）について回答を集計した。

アンケートの回答の多くは、所有者やその家族・親族より受けた。利用状況では「誰も利用していない」が多く、市における特性である「別荘など時々過ごすための家」という回答も多く受けた。利用されなくなった理由では「居住者が死亡したため」、「借り手、買い手がいないから」が多く、建物の賃貸・売却依頼でも「不動産仲介業者に依頼している」という回答が多い。その一方で、「特に何もしていない」という回答も多く、対応が施されていない状況が見受けられる。

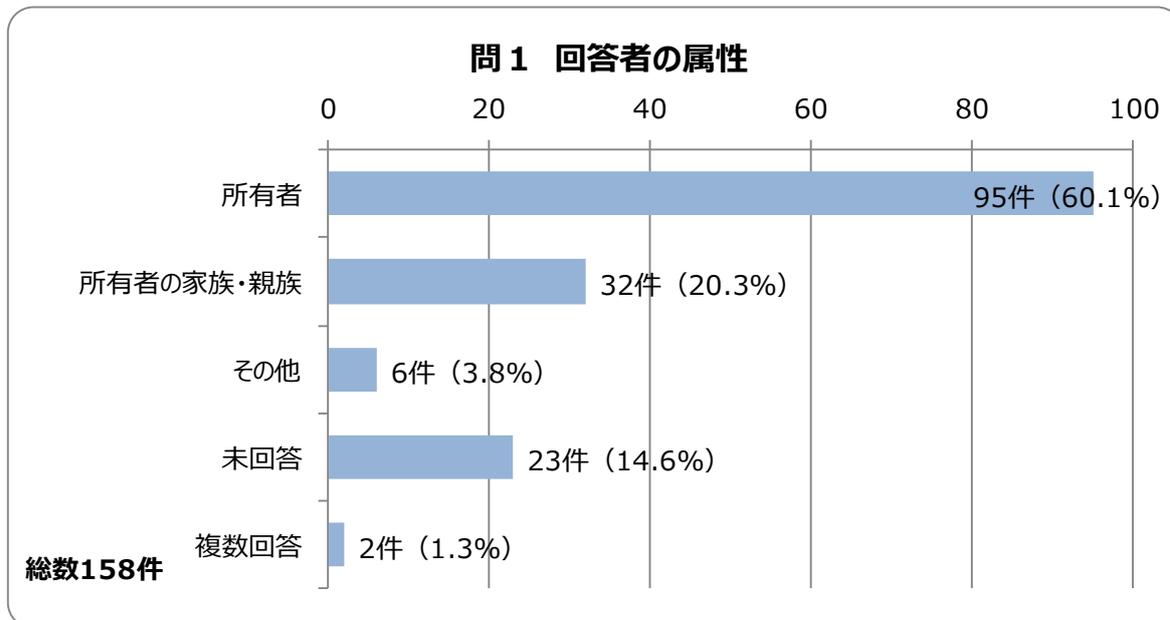
また、有効活用の条件についても「公的な機関による借り上げ制度」、「不動産仲介業者への紹介」という回答が多く、市の支援や相談窓口の開設を要望している。

空家等の状況では、利用されなくなってからの期間が、10 年以上という回答が多く、次いで 5 年以上という回答があり、建物の老朽化が進行していることが推測される。

【平成 28 年度アンケート調査結果】

【問 1】 アンケートに回答される方をお答えください（1つだけ○）

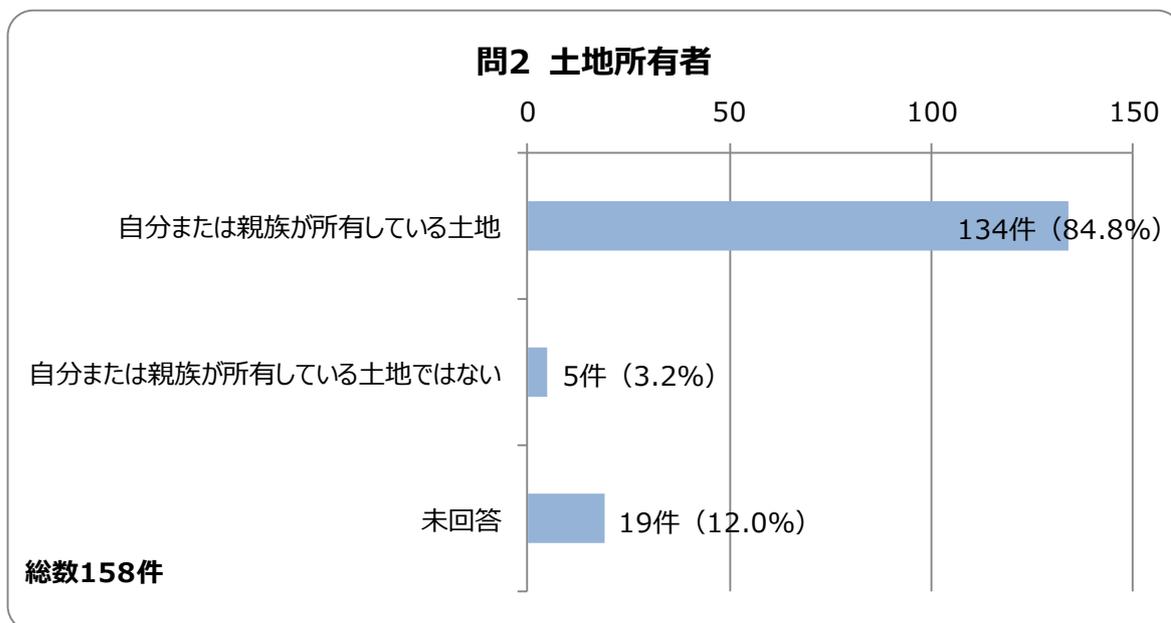
「所有者」と回答された方が最も多く 95 件（60.1%）、次いで「所有者の家族・親族」が 32 件（20.3%）で、「建物の所有者」もしくは「家族・親族」からは 127 件（80.4%）であった。



【問2】 土地及び建物について、現在の所有状況をお尋ねします。（それぞれ1つだけに○）

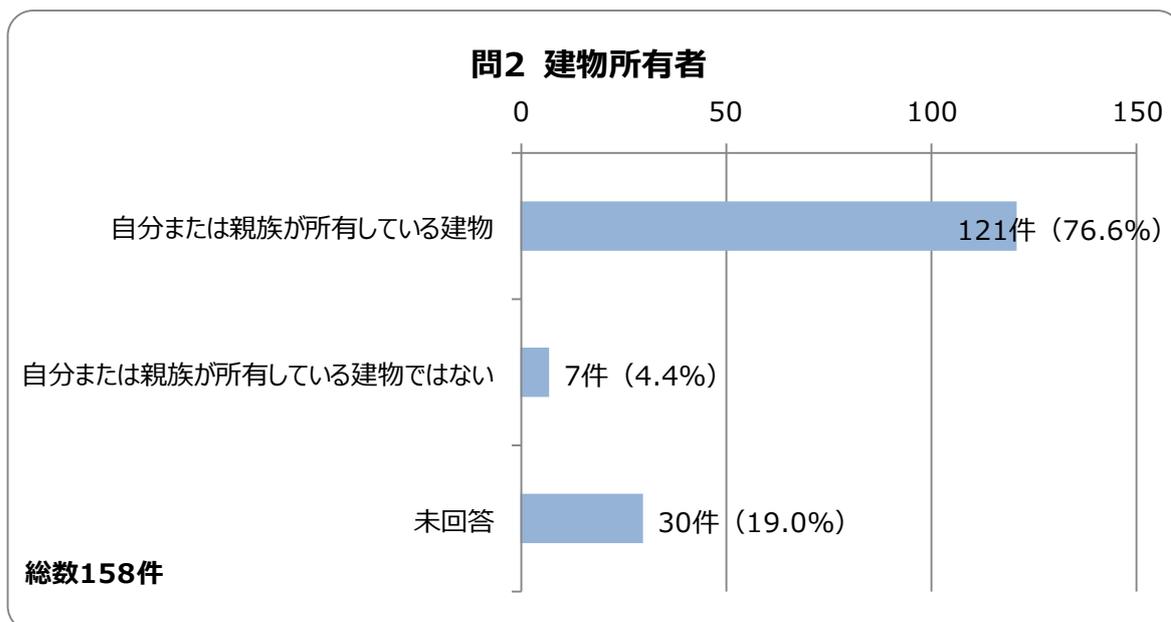
・土地について

回答の大半は「自分または親族が所有している土地」（84.8%）であった。



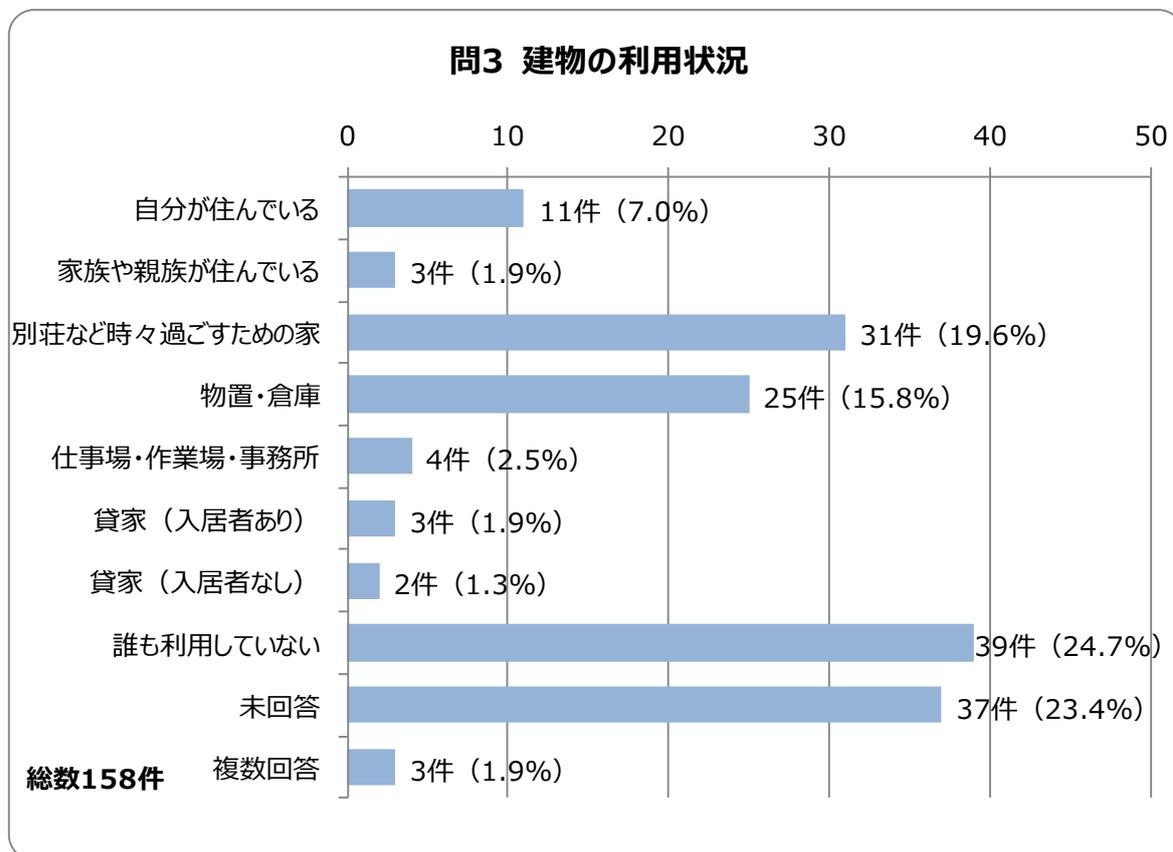
・建物について

回答の大半は、「自分または親族が所有している建物」（76.6%）であった。



【問 3】 【問 2】の建物について現在の利用状況をお尋ねします。(1 つだけに○)

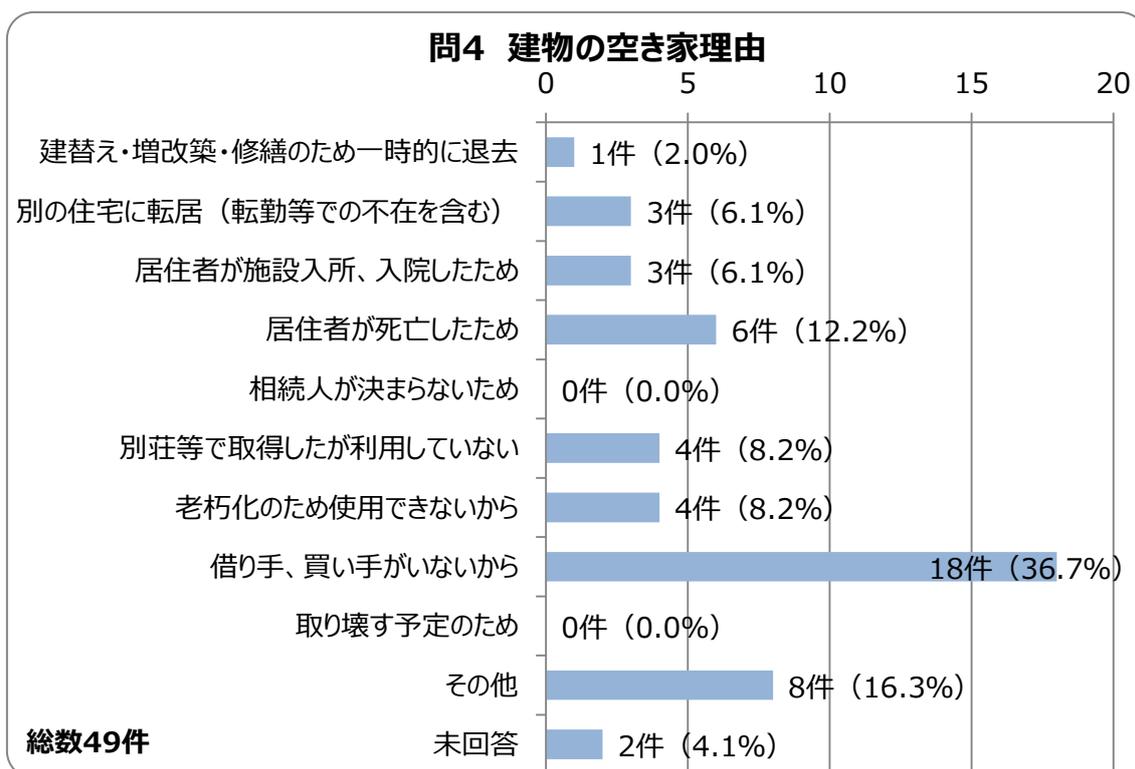
「誰も利用していない」が最も多く 39 件 (24.7%)、次いで「別荘など時々過ごすための家」が 31 件 (19.6%)、「物置・倉庫」が 25 件 (15.8%) とつづいた。



以下の回答からは、【問 3】で「誰も利用していない」と回答された方 39 件を対象にした。

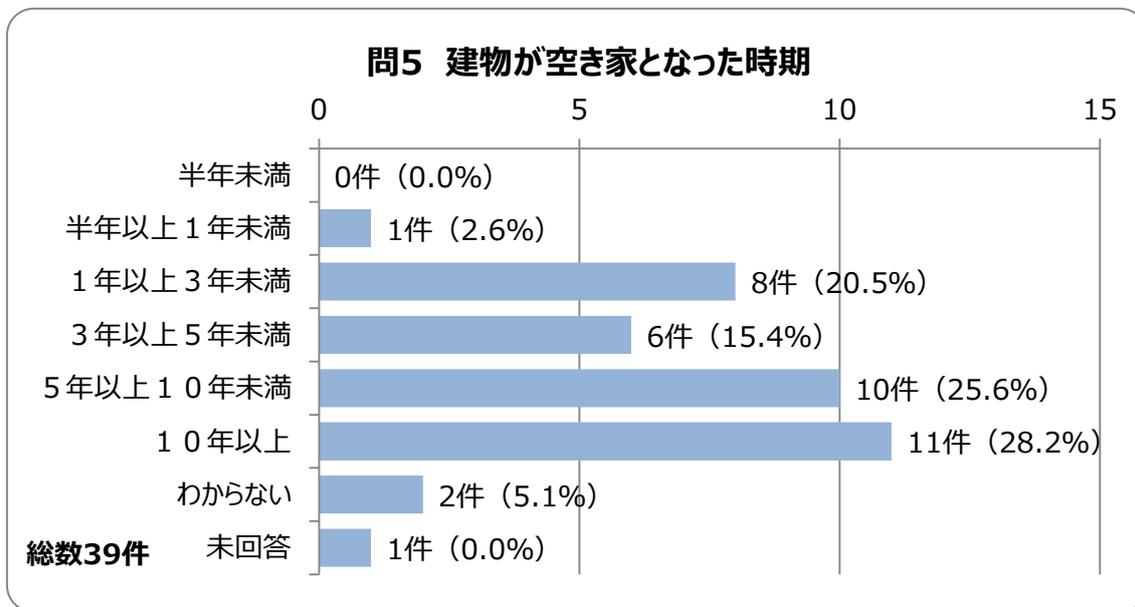
【問 4】 利用しなくなった理由は何ですか（複数選択可）

建物が空き家となった理由は「誰も利用していないから」が最も多く 18 件（36.7%）、次いで「居住者が死亡したため」が 6 件（12.2%）、「別荘等で取得したが利用していない」、「老朽化のため使用できないから」がそれぞれ 4 件（8.2%）の順につづいた。



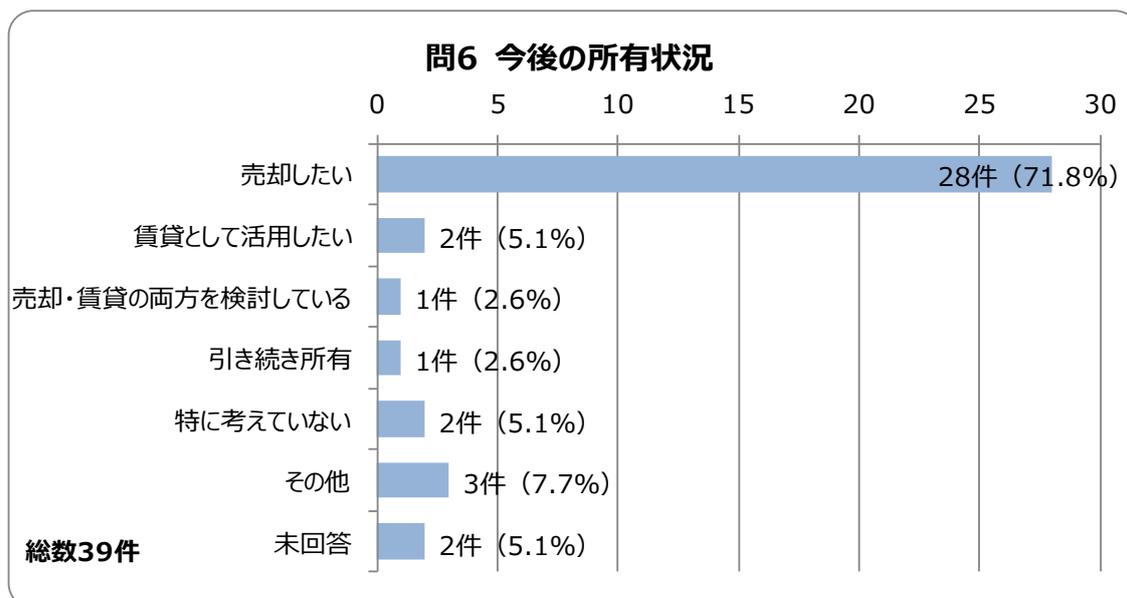
【問5】 利用しなくなってからどれくらいですか。（1つだけに○）

「10年以上」が最も多く11件（28.2%）、次いで「5年以上10年未満」が10件（25.6%）、「1年以上3年未満」が8件（20.5%）の順につづいた。



【問6】 今後の所有状況についてお尋ねします。（1つだけに○）

「売却したい」が28件（71.8%）と多くを占めていた。

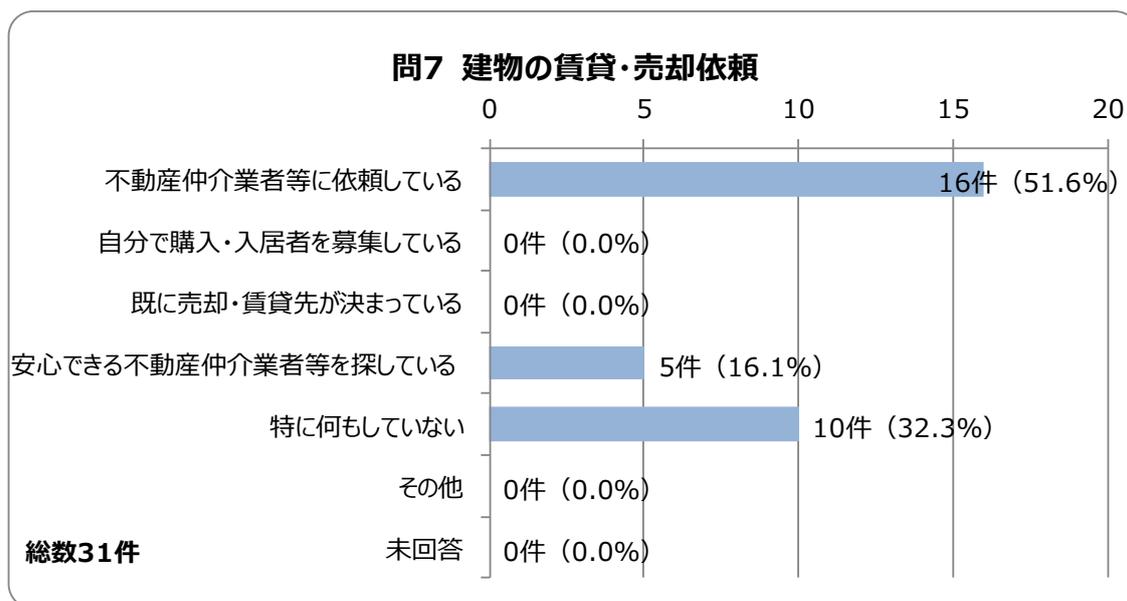


【問 7】【問 6】で 1～3 を選択された方にお尋ねします。

以下の中で行っていることがあればお答えください。（1つだけに○）

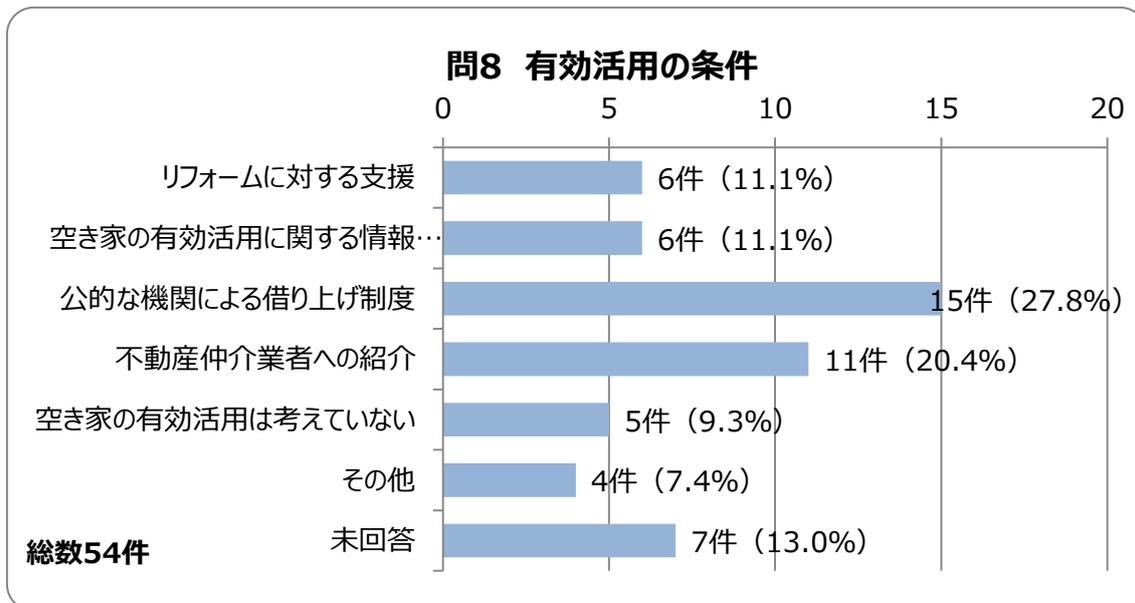
※【問 6】の回答 1：売却したい 2：賃貸として活用したい 3：売却・賃貸の両方を考えている

「不動産仲介業者等に依頼している」が最も多く 16 件（51.6%）、次いで「特に何もしていない」が 10 件（32.3%）、「安心できる不動産仲介業者等を探している」が 5 件（16.1%）の順につづいた。



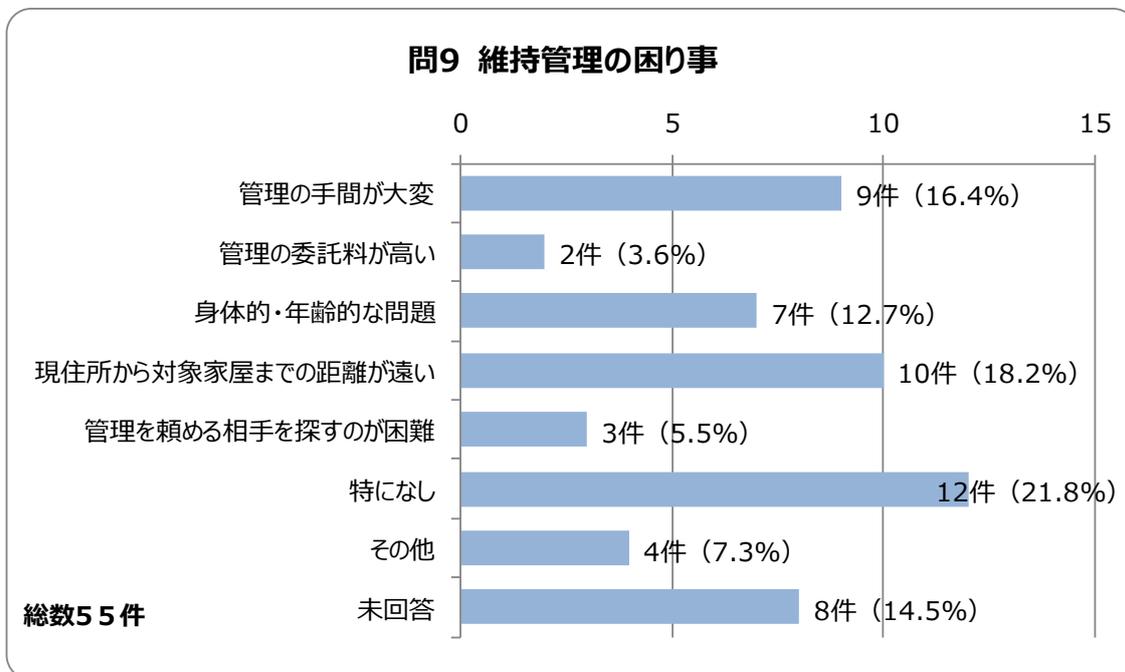
【問8】 あなたの空き家を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？（複数選択可）

「公的な機関による借り上げ制度」が最も多く15件（27.8%）、次いで「不動産仲介業者への紹介」が11件（20.4%）、「リフォームに対する支援」、「空き家の有効活用に関する情報提供」がそれぞれ6件（11.1%）の順につづいた。



【問 9】 維持管理について、お困りのことはありますか？（複数選択可）

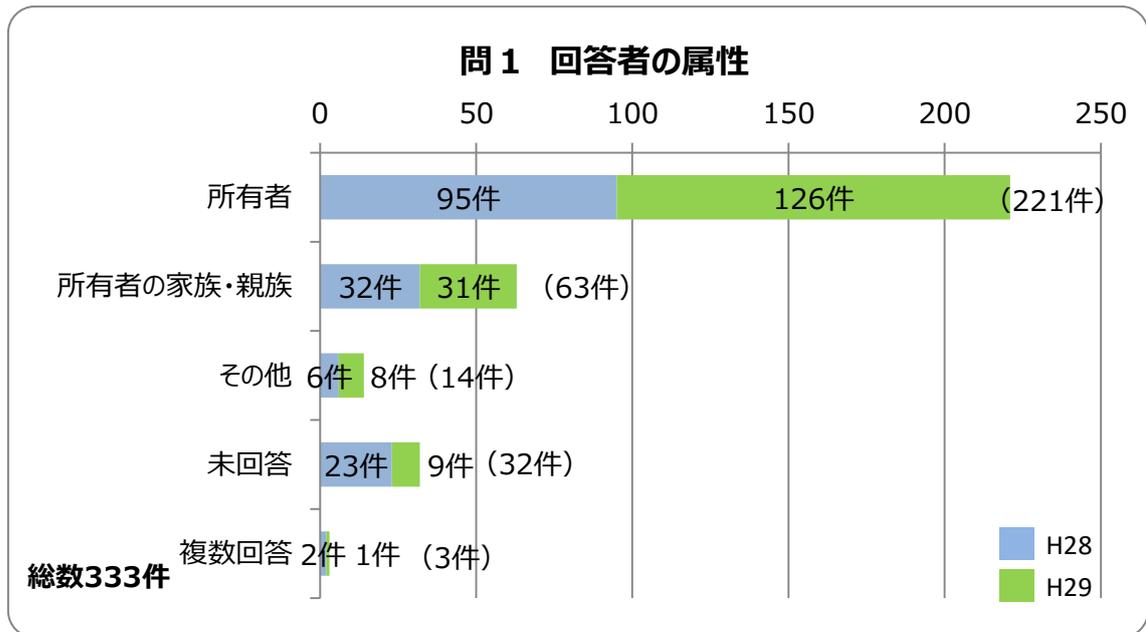
「特になし」が最も多く 12 件（21.8%）、次いで「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が 10 件（18.2%）、「管理の手間が大変」が 9 件（16.4%）の順につづ



【平成 29 年度アンケート調査結果】

【問 1】 アンケートに回答される方をお答えください（1つだけ○）

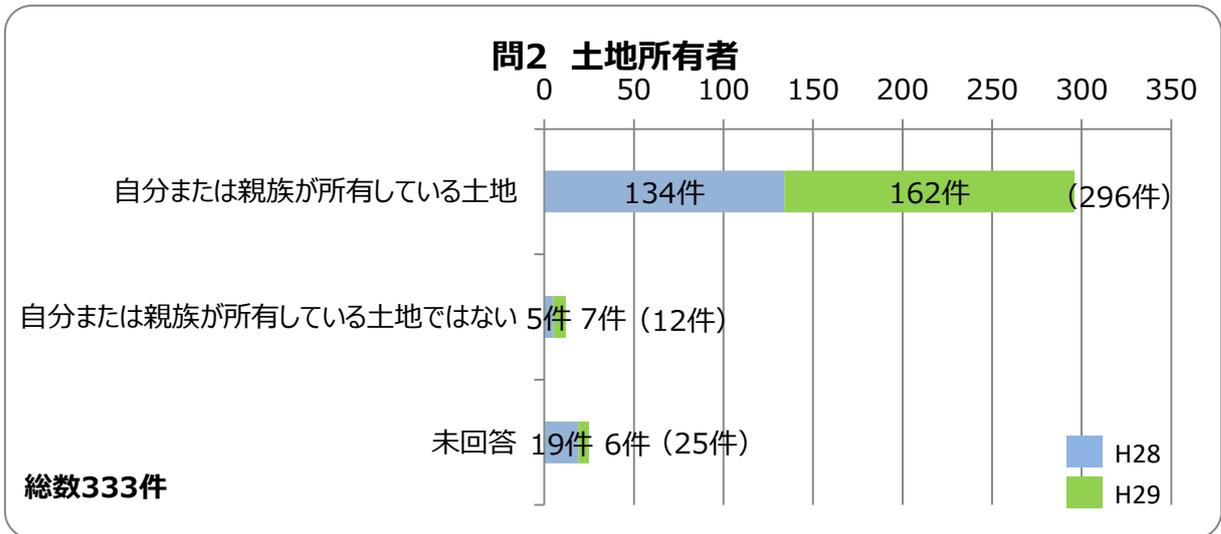
「所有者」と回答された方が最も多く 221 件（66.4%）、次いで「所有者の家族・親族」が 63 件（18.9%）で、「建物の所有者」もしくは「家族・親族」からは 284 件（85.2%）であった。



【問2】 土地及び建物について、現在の所有状況をお尋ねします。（それぞれ1つだけに○）

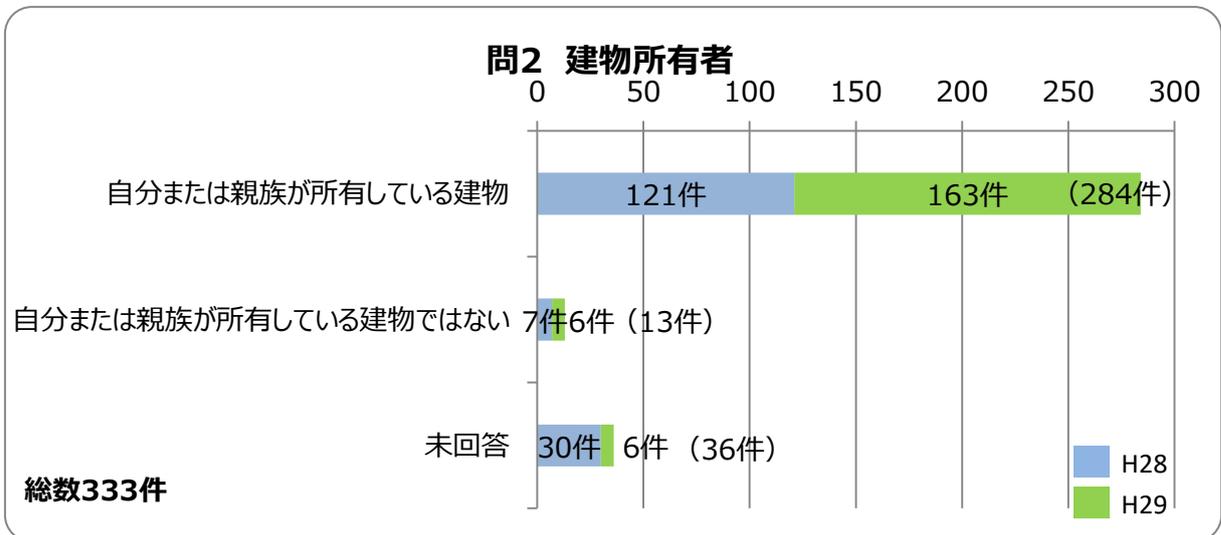
・土地について

回答の大半は「自分または親族が所有している土地」が296件（88.9%）であった。



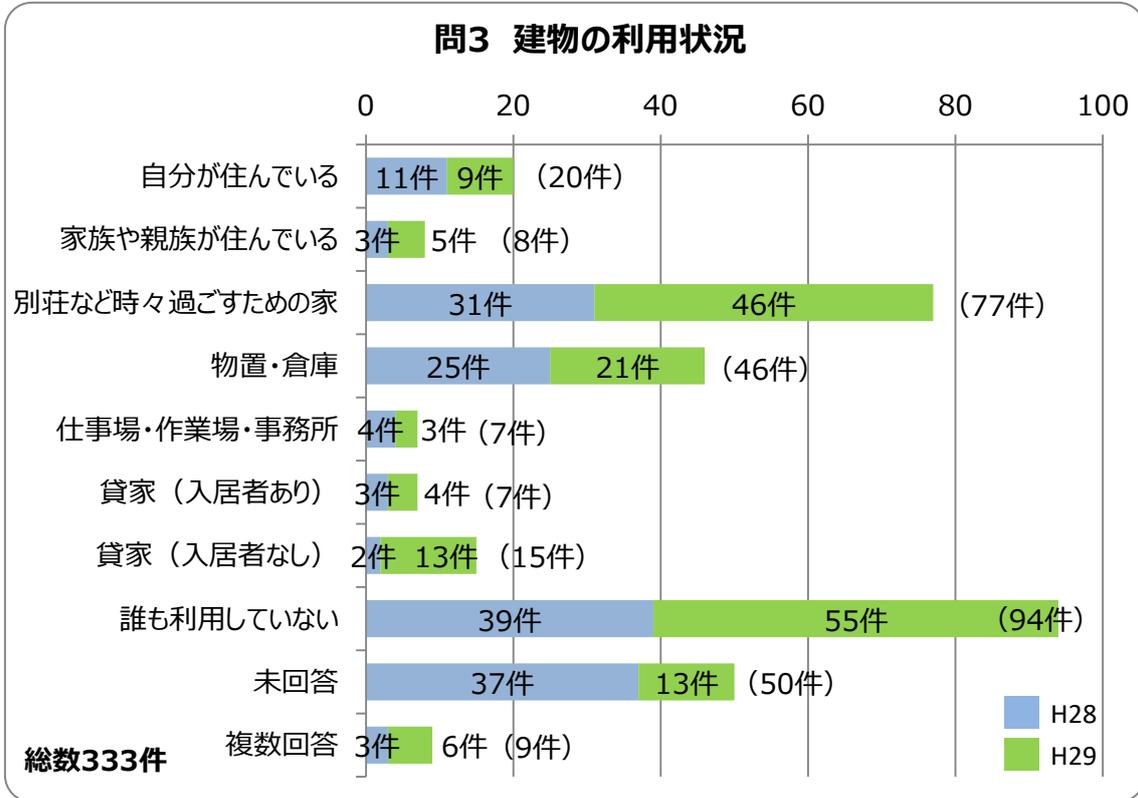
・建物について

回答の大半は、「自分または親族が所有している建物」が284件（85.3%）であった。



【問3】【問2】の建物について現在の利用状況をお尋ねします。(1つだけに○)

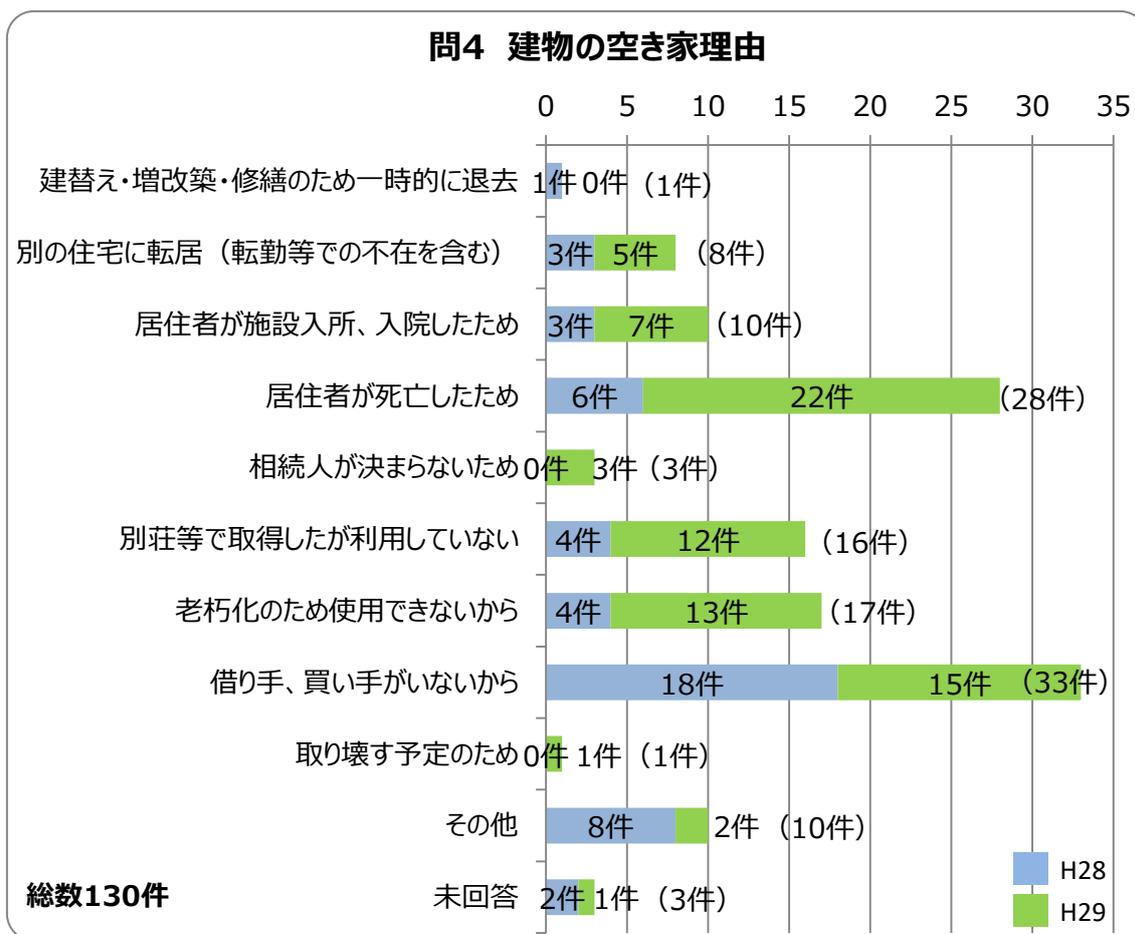
「誰も利用していない」が最も多く94件(28.2%)、次いで「別荘など時々過ごすための家」が77件(23.1%)、「物置・倉庫」が46件(13.8%)であった。



以下の回答からは、【問 3】で「誰も利用していない」と回答された方 94 件を対象にした。

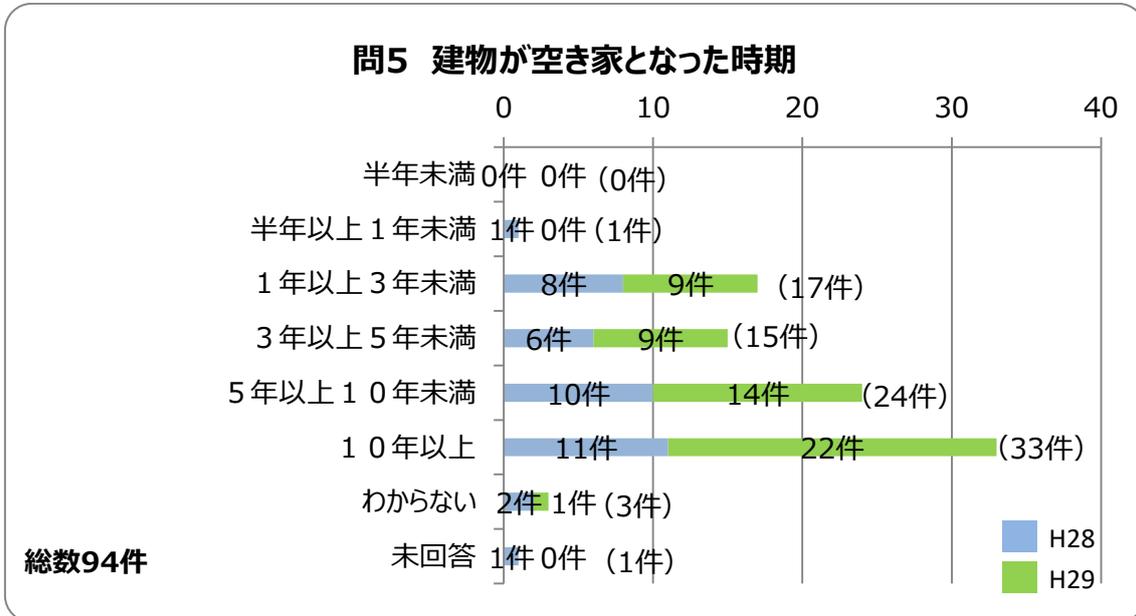
【問 4】 利用しなくなった理由は何ですか（複数選択可）

建物が空き家となった理由は「借り手、買い手がいないから」が最も多く 33 件（25.4%）、次いで「居住者が死亡したため」が 28 件（21.5%）、「老朽化のため使用できないから」が 17 件（13.1%）、「別荘等で取得したが利用していない」、が 16 件（12.3%）であった。



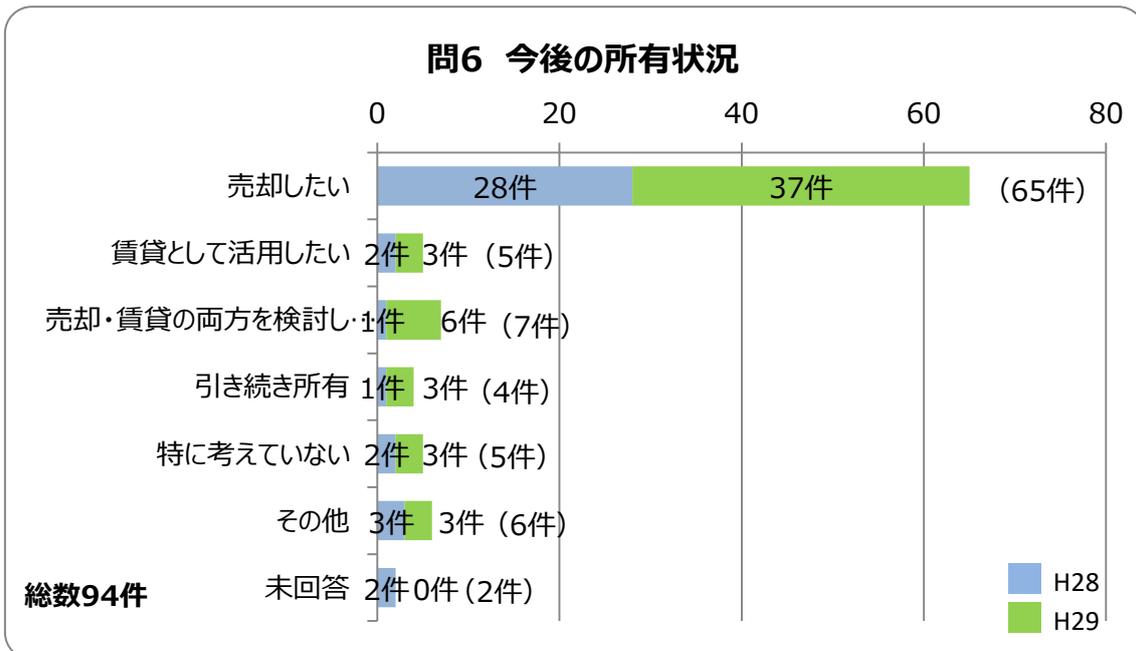
【問5】 利用しなくなってからどれくらいですか。（1つだけに○）

「10年以上」が最も多く33件（35.1%）、次いで「5年以上10年未満」が24件（25.5%）、「1年以上3年未満」が17件（18.1%）であった。



【問6】 今後の所有状況についてお尋ねします。（1つだけに○）

「売却したい」が65件（69.1%）と多くを占めていた。

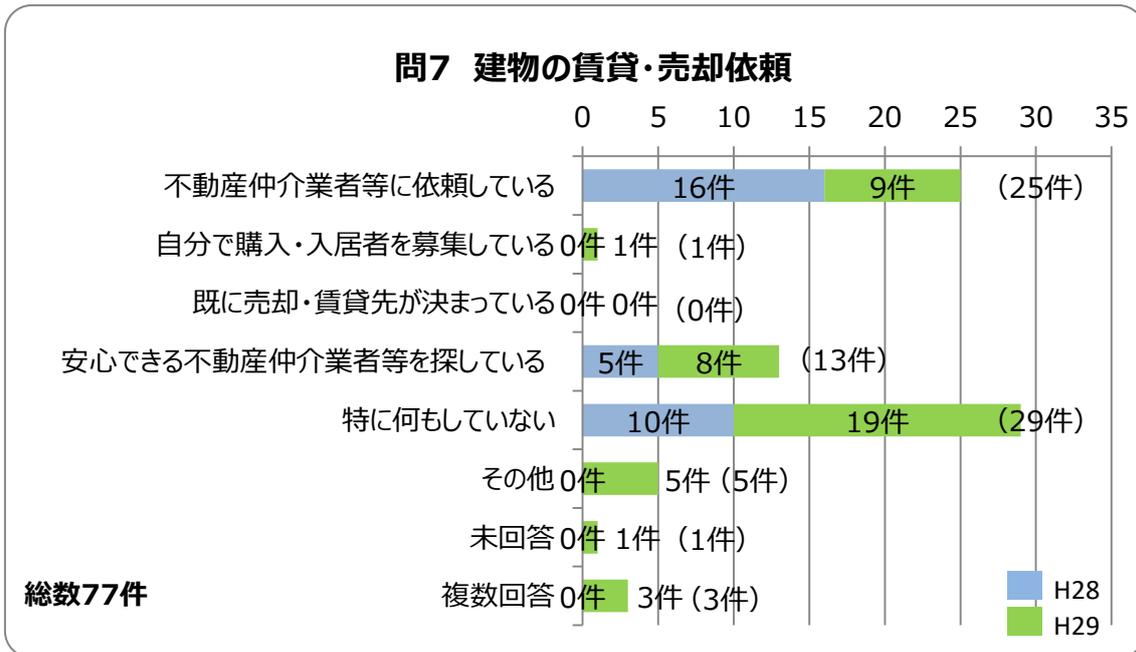


【問 7】 【問 6】で 1～3 を選択された方にお尋ねします。

以下の中で行っていることがあればお答えください。（1つだけに○）

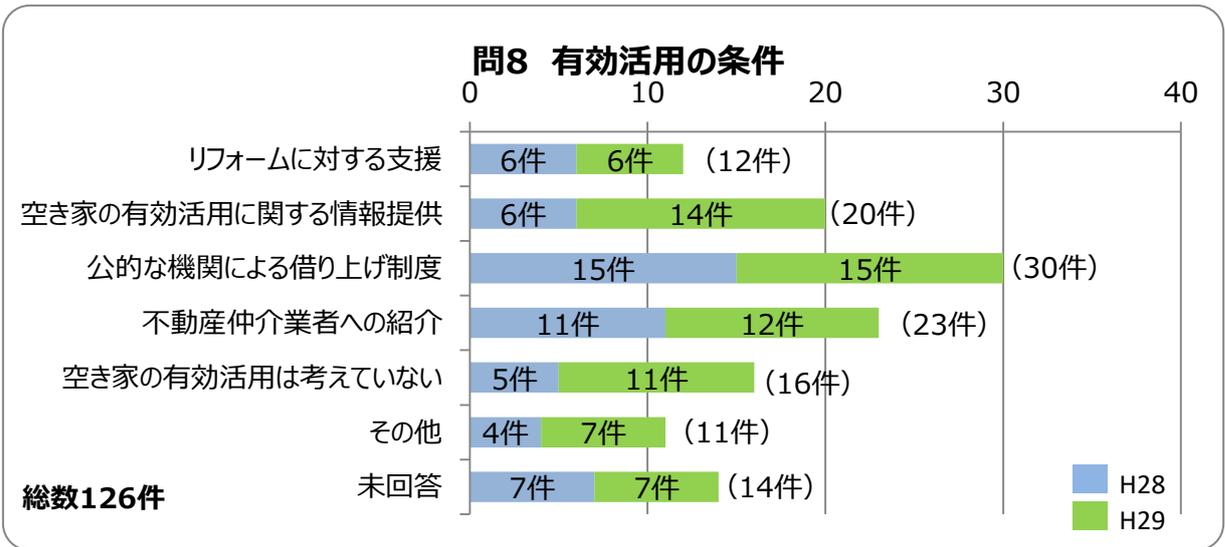
※【問 6】の回答 1：売却したい 2：賃貸として活用したい 3：売却・賃貸の両方を考えている

「特に何もしていない」が最も多く 29 件（37.7%）、次いで「不動産仲介業者等に依頼している」が 25 件（32.5%）、「安心できる不動産仲介業者等を探している」が 13 件（16.9%）であった。



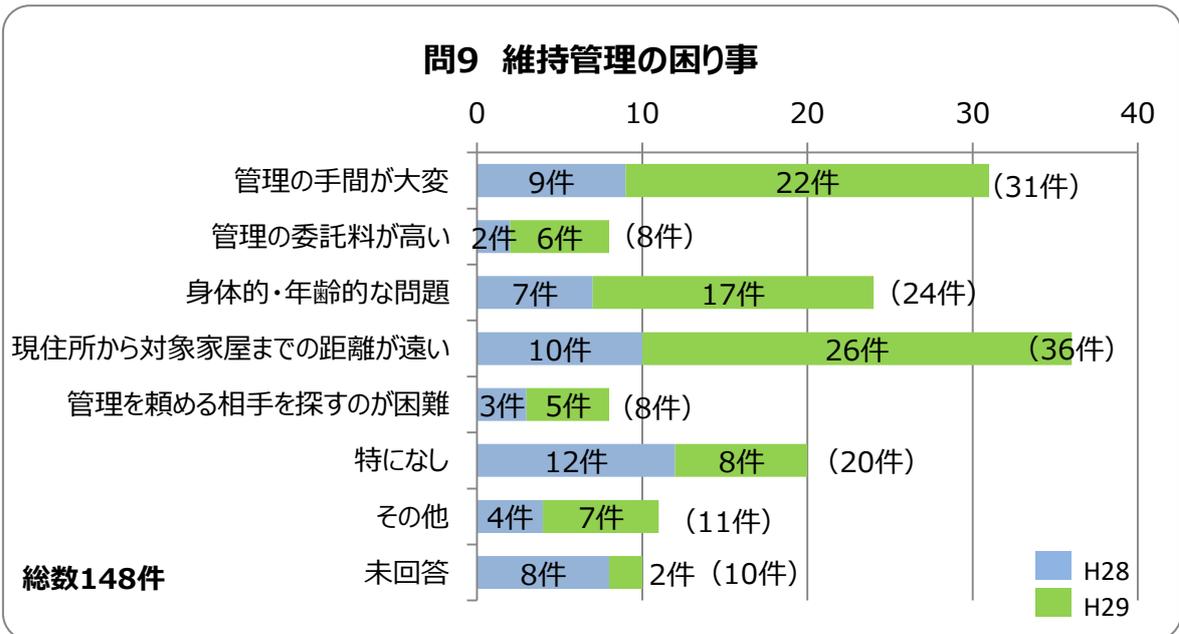
【問 8】 あなたの空き家を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？（複数選択可）

「公的な機関による借り上げ制度」が最も多く 30 件（23.8%）、次いで「不動産仲介業者への紹介」が 23 件（18.3%）、「空き家の有効活用に関する情報提供」が 20 件（15.9%）であった。



【問 9】 維持管理について、お困りのことはありますか？（複数選択可）

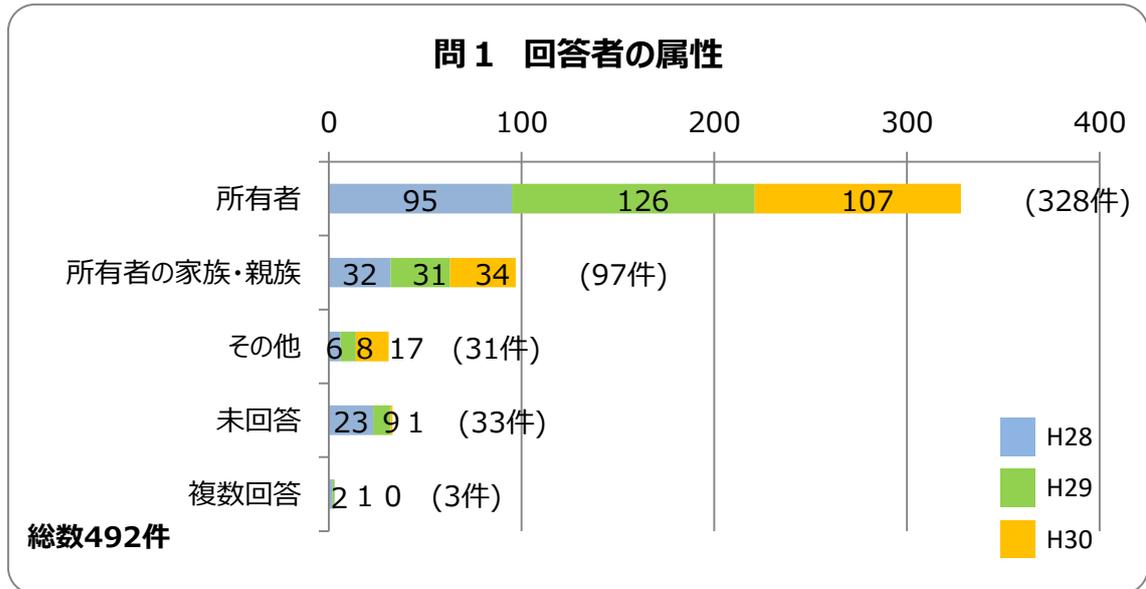
「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が最も多く 36 件（24.3%）、「管理の手間が大変」が 31 件（20.9%）、「身体的・年齢的な問題」が 24 件（16.2%）であった。



【平成 30 年度アンケート調査結果】

【問 1】 アンケートに回答される方をお答えください（1つだけ○）

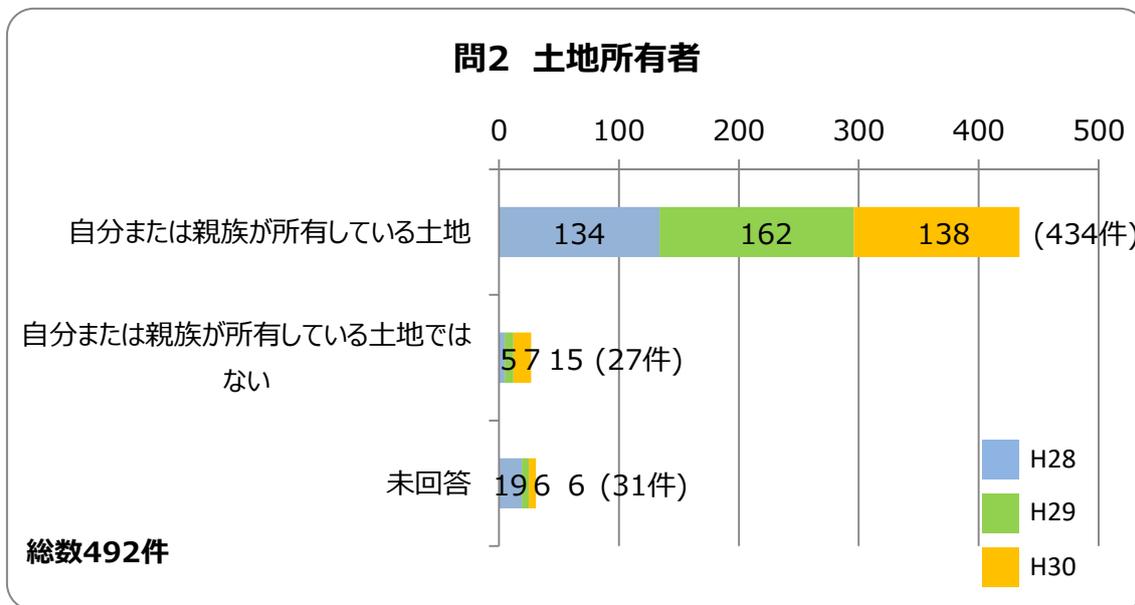
「所有者」と回答された方が最も多く 328 件（66.6%）、次いで「所有者の家族・親族」が 97 件（19.7%）で、「建物の所有者」もしくは「家族・親族」からは 284 件（86.4%）であった。



【問2】 土地及び建物について、現在の所有状況をお尋ねします。（それぞれ1つだけに○）

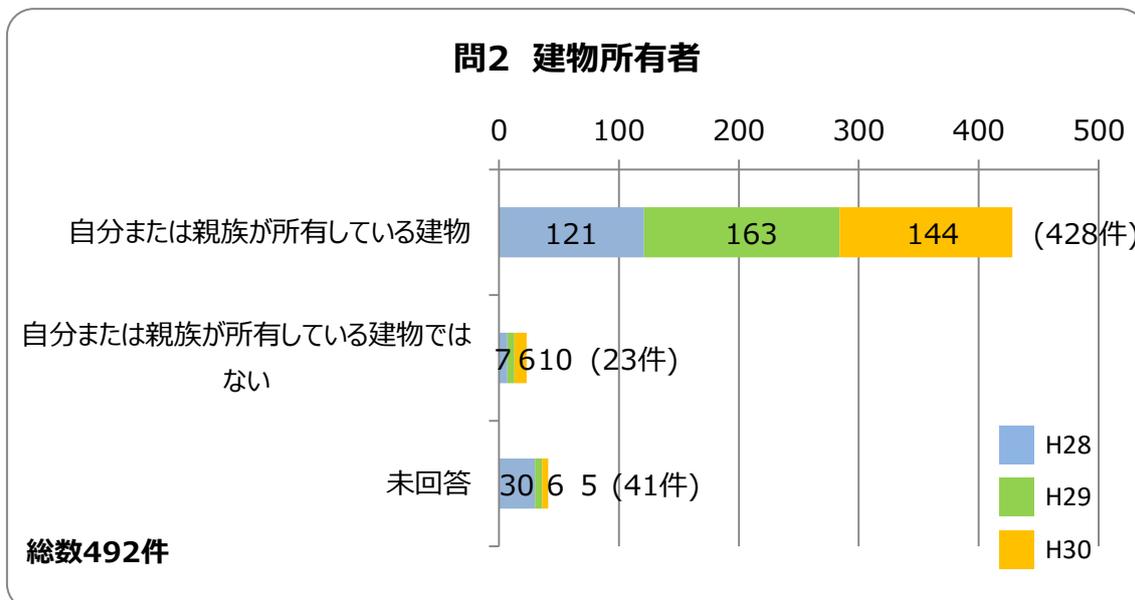
・土地について

回答の大半は「自分または親族が所有している土地」が434件（88.2%）であった。



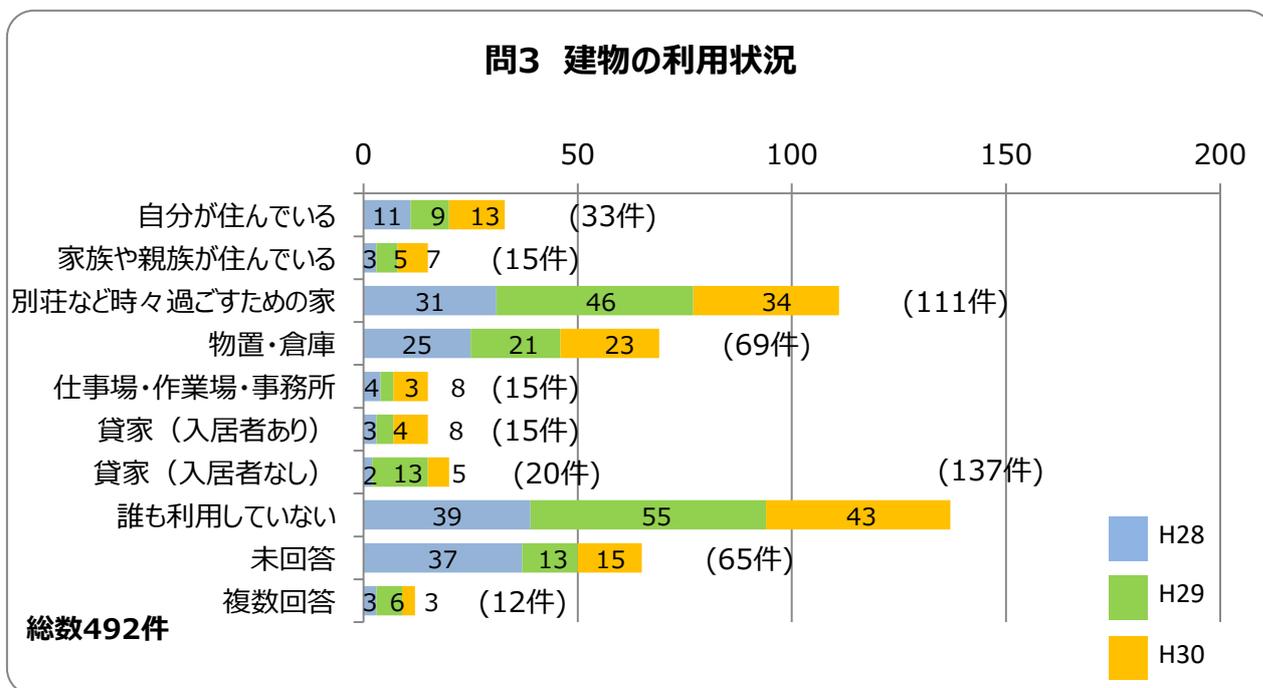
・建物について

回答の大半は、「自分または親族が所有している建物」が428件（86.9%）であった。



【問3】【問2】の建物について現在の利用状況をお尋ねします。(1つだけに○)

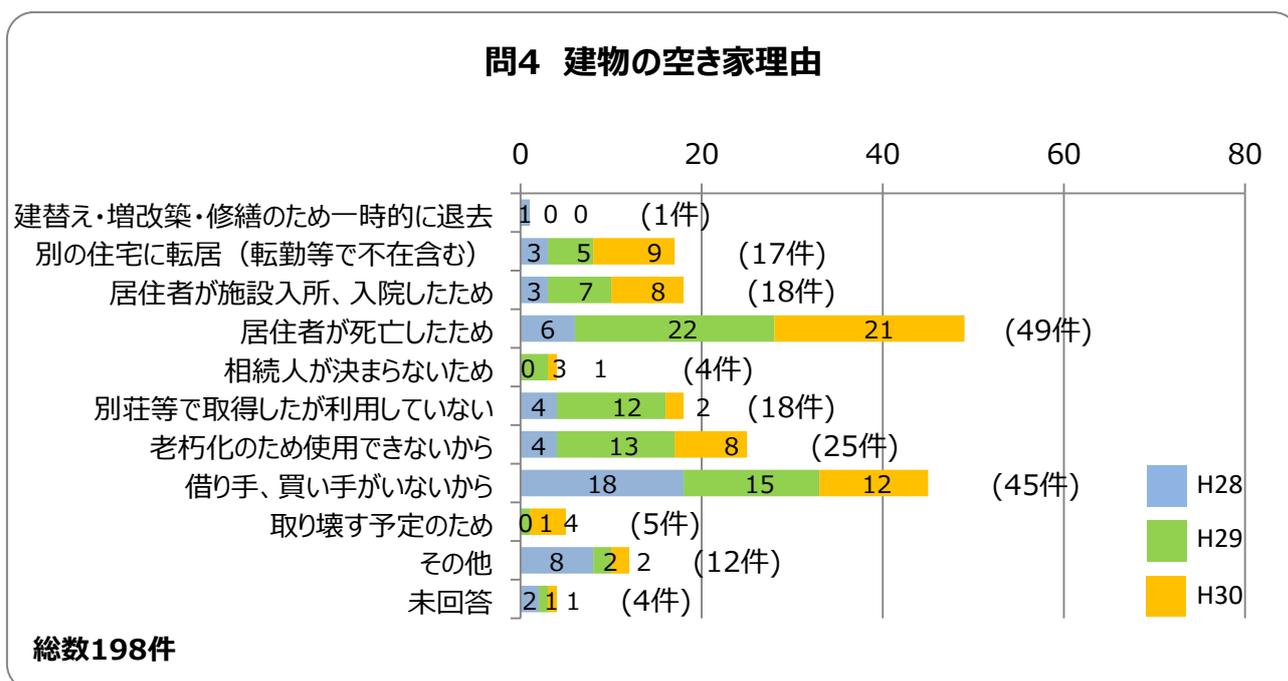
「誰も利用していない」が最も多く137件(27.8%)、次いで「別荘など時々過ごすための家」が111件(22.5%)、「物置・倉庫」が69件(14.0%)であった。



以下の回答からは、【問 3】で「誰も利用していない」と回答された方 137 件を対象にした。

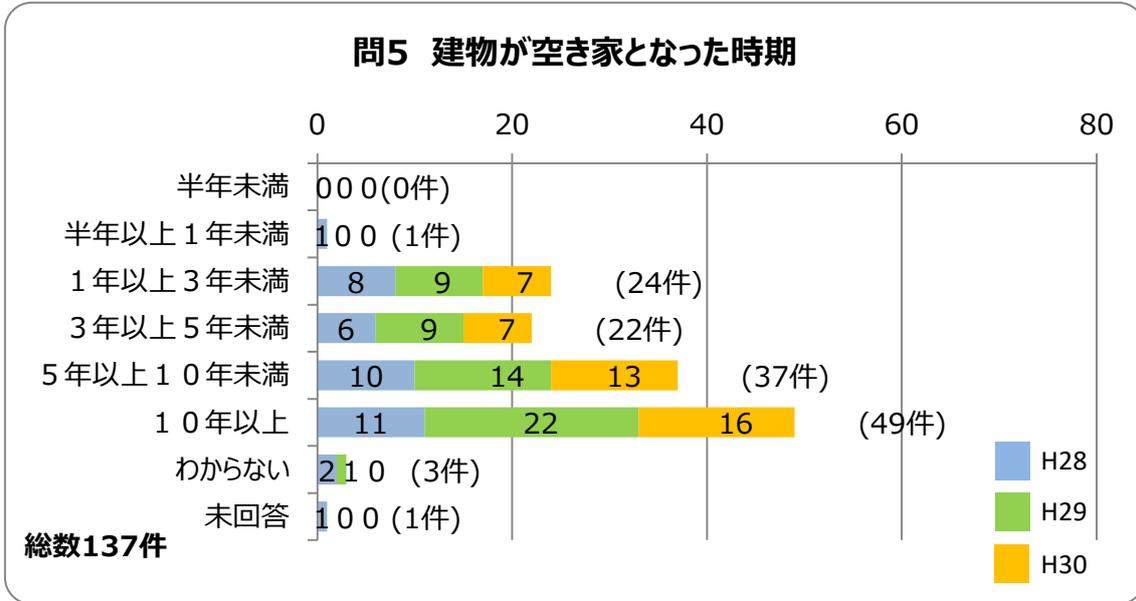
【問 4】 利用しなくなった理由は何ですか（複数選択可）

建物が空き家となった理由は「居住者が死亡したため」が 49 件（24.7%）、「借り手、買い手がないから」が最も多く 45 件（22.7%）、次いで、「老朽化のため使用できないから」が 25 件（12.6%）、「別荘等で取得したが利用していない」、が 18 件（9.0%）であった。



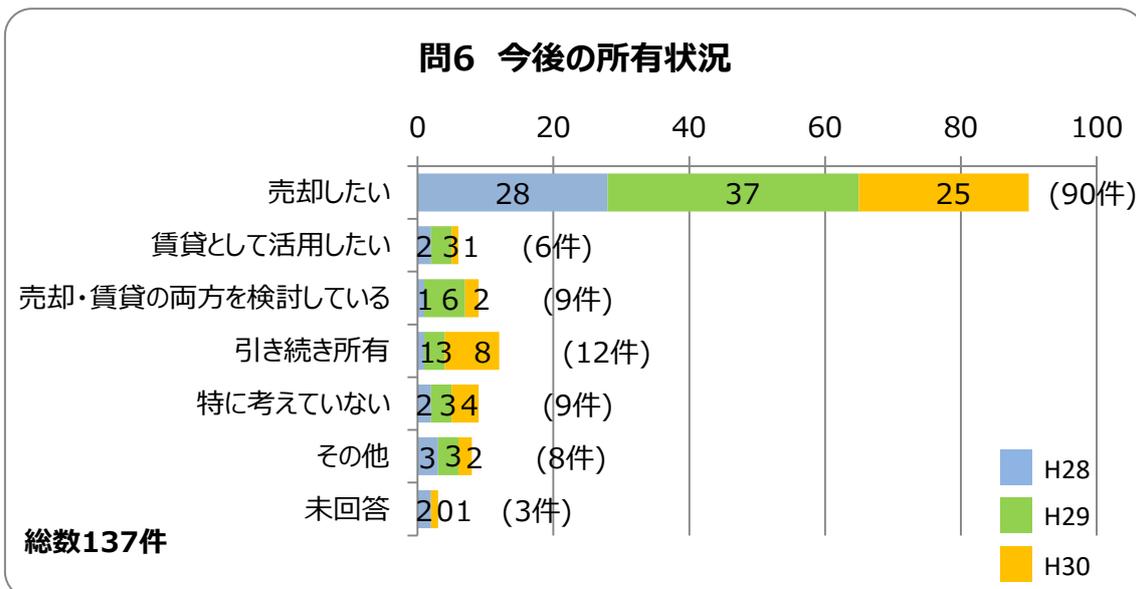
【問5】 利用しなくなってからどれくらいですか。（1つだけに○）

「10年以上」が最も多く49件（35.7%）、次いで「5年以上10年未満」が37件（27.0%）、「1年以上3年未満」が24件（17.5%）であった。



【問6】 今後の所有状況についてお尋ねします。（1つだけに○）

「売却したい」が90件（65.6%）と多くを占めていた。

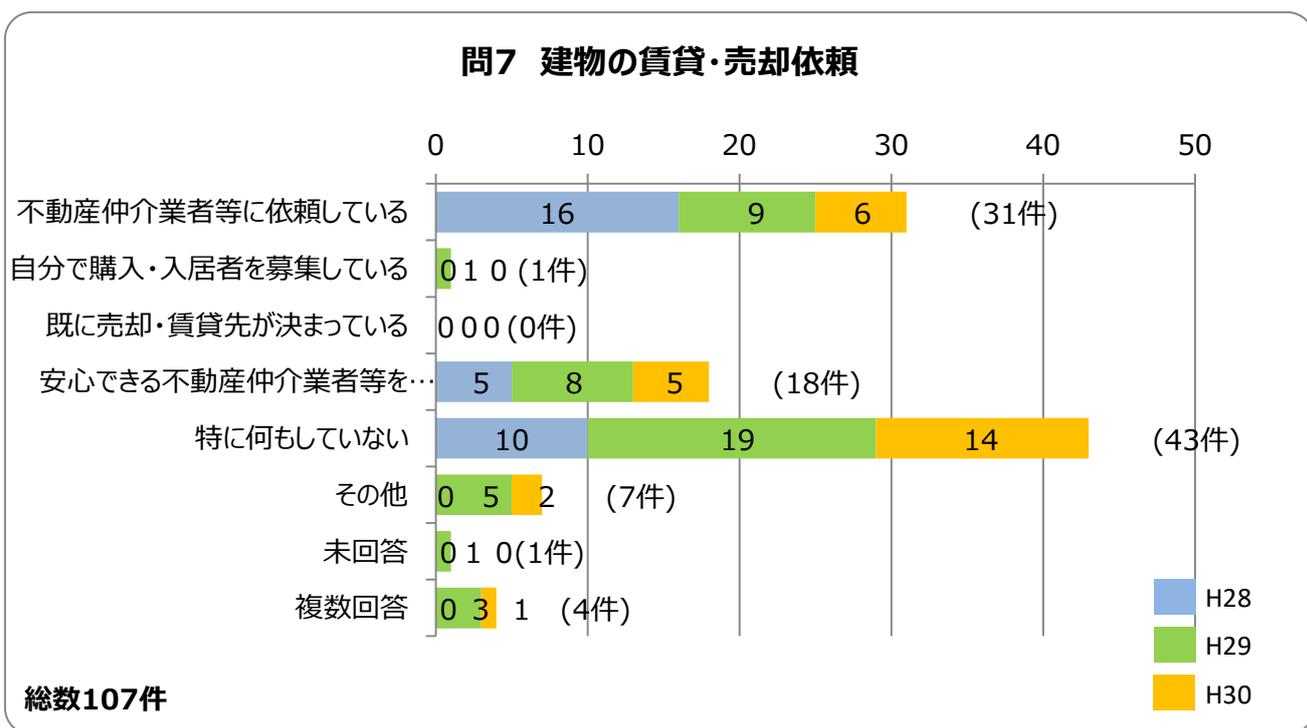


【問 7】 【問 6】で 1～3 を選択された方にお尋ねします。

以下の中で行っていることがあればお答えください。（1つだけに○）

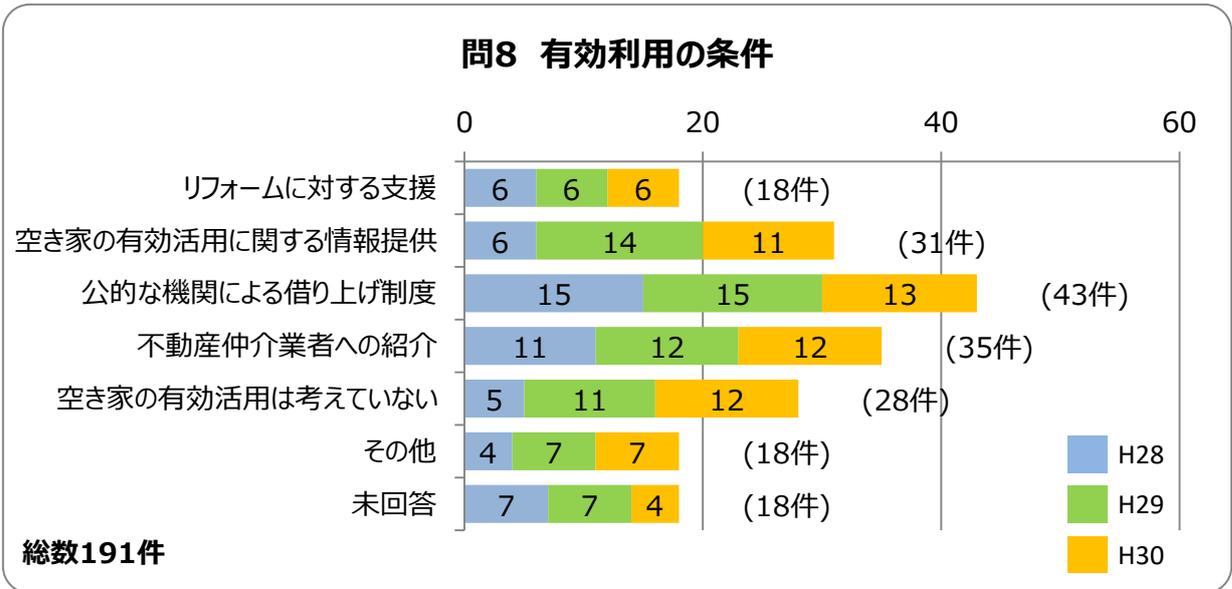
※【問 6】の回答 1：売却したい 2：賃貸として活用したい 3：売却・賃貸の両方を考えている

「特に何もしていない」が最も多く 43 件（40.9%）、次いで「不動産仲介業者等に依頼している」が 31 件（29.5%）、「安心できる不動産仲介業者等を探している」が 18 件（17.1%）であった。



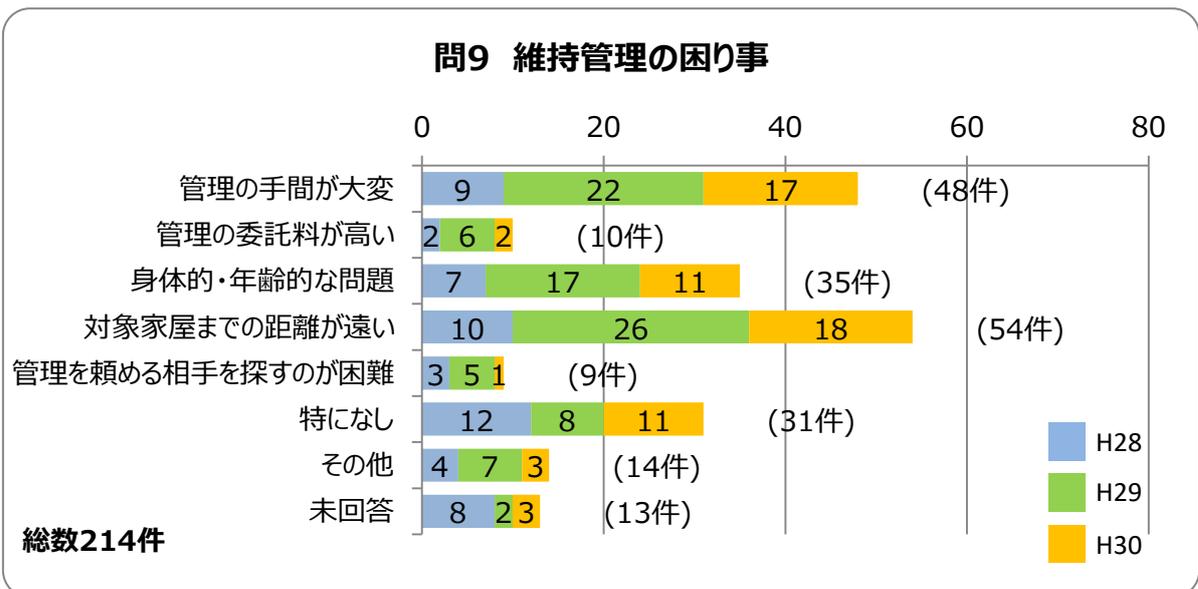
【問8】 あなたの空き家を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？（複数選択可）

「公的な機関による借り上げ制度」が最も多く43件（22.5%）、次いで「不動産仲介業者への紹介」が35件（18.3%）、「空き家の有効活用に関する情報提供」が31件（16.2%）であった。



【問9】 維持管理について、お困りのことはありますか？（複数選択可）

「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が最も多く54件（25.2%）、「管理の手間が大変」が48件（22.4%）、「身体的・年齢的な問題」が35件（16.3%）であった。



### (3)アンケートの自由記述

【空家の有効活用について平成 28 年度調査での質問、要望、意見等の自由記述は下記のとおりである。】

- ・隣地が空家になっており、屏が倒れ掛かるなど不安な状態である。
- ・毎年、植木屋さんや見回りの人に建物の修理等は 2～3 回行っております。より身体が不自由になりましたらご相談に伺います。
- ・不動産業者に売却依頼しているが、現在成立しておりません。早く処理したいのだが。
- ・売却を考えているが、死亡した叔母の土地・建物のため、相続・名義変更等の手続きに時間を要しています。
- ・売却したくても売れない。銀行の担保に入っているため、勝手はできません。どなたか有効活用していただければたすかりますが。
- ・年齢的、体力的にも衰え維持できなくなり処分を考えております。
- ・リフォームをしないと貸す事が出来ないと思いますが、借り手がいるか疑問です。
- ・早く売却したいと思う。
- ・早く処分したい。
- ・素人の売却に当たり、親が残した大事な資産を手放す上で、安心・安全かつ互いに納得のいく、売買が出来る、システム・窓口がほしい。
- ・所有者死亡後、相続しなくてはならないのだが手続きを進めていない。早急に進める予定。
- ・駐車場に利用しようと考えている。
- ・別荘税を支払い、市県民税も毎年支払ってきました。けれど、何のメリットも感じていません。もっと見回りなど行政がやれる事はあるかと思っています。
- ・更地にしたらどの位固定資産税がかかるのか？安かったら取り壊したいです。
- ・公的な機関による借り上げ制度があればよい。
- ・現在、親族が一人で住んでいますが、要介護で支援を受けながら暮らしています。本人も住み続けることを希望しており、手ばなすことは考えていませんが、家屋が古く不具合も出ており、このままでは長期住み続けるのは困難です。駅前の店舗住宅ですし、空家にするのは地域の状況からいっても望ましくないので、このまま店舗として残したい気持ちでいます。古い家が密集して建っている地域であり、リフォームは簡単でないかもしれませんが、耐震や防火、防災等はいへん気がかりです。このままでは空家にせざるを得ない時が来ると思います。
- ・30年前から東京の別荘として利用されてきた。5年前に退職した時に、別荘を改修し、こちらに定住する計画でいたが、その土地が「災害時の危険地域（がけ崩れ）」に指定され、その計画は中止し、別の場所に家を建て、現在はそこに住んでいる。
- ・空き家になったままですと、不用心で火の心配があります。賃貸で家賃収入があれば、税金を支払うのには助かります。なかなか個人では情報が無いため、今後どのように活用していったら良いのかわからず困っております。

- ・空き家があると暗くさびれた感があるので、（特に商店街）何か商売人にレンタルするなど又はできるならつづいて駐車場にするなどできれいにしてほしい。なるべく駐車場より商売するのが希望ですが。
- ・駅より4分～5分、家は高台で家より海が見える。家より海まで2分～3分くらい。南風荘～うすずき荘宿あり、とても良い所だったので買いました。
- ・リフォーム詐欺に遭い200万円程失い警察が放置している為、売る事も出来ないためそのままにしているのです。
- ・有効に使っている別荘ですが、別荘内の清掃、植木屋さんなどの管理を頼める相手を探す情報があまりありません。推薦して頂ける業者があるのなら教えていただくと助かります。また、植木屋さんの相場を教えてくださいませんか。
  - ・売却したいと思っている人が多いが、昔の建物を解体する金額と土地売却の金額の割があわない為、できないと思う。市が解体する金額を補助又は地主に利益があるような提案を提示すればうまく行くと思う。

【空家の有効活用について平成 29 年度調査での質問、要望、意見等の自由記述は下記のとおりである。】

- ・子供達が将来家庭を持った時、家を建て替えて居住する予定なので、現在のところ、売却は考えていない。又、近隣の方々とは付き合いがあり、何かあった時は情報を頂いている。家はしっかり管理しています。
- ・解体現場に近い業者を紹介して欲しい。
- ・自分が死亡した場合、今でも困っているのにどうしたらいいのかわかりません。お寺のこともそうですが、この先心配です。
- ・相続等ありますので、この先の手続き等ご指導してほしい。いずれは売りたい。
- ・交通事故に合い左足の皿をわり歩く事がわるい。熱海は坂道が多いため、生活がしにくい。
- ・1 階の倉庫としての借り手は有り。2 階部のアパート（2 口）は空いています。
- ・空き家でもなんでもありません。現在、住んでいます。私とは親族でもないです。
- ・市で買上げて有効活用してもらいたい。
- ・庭木の剪定で週一回通っているが、交通費と時間が馬鹿にならない。優良な業者又はシルバー財団等があったら教えて欲しい。
- ・居住予定の父親がリフォーム途中で死去。所有者である自分は交通の便も悪いため（管理費も必要なため）住む予定はありません。つい数か月前に不動産業者さんに売却を依頼しましたが、あまり。。。リフォームも途中でですが、業者の方から取り壊すかもしれないからと助言ありそのままです。利用者があればお貸します（管理費、税金は負担ください）
- ・所有する土地が道路に面していない為、売却する事が出来ない。
- ・傾斜地の物件であり、この時節柄、法面保護の点において継続所有は難しい。ただ、1/4 所有している姉と意思の疎通ができず困っています。その辺の仲介もしくは業者の紹介希望
- ・当社としては、早急に売却を希望しております。行政諸機関よりのご指導賜りますよう祈にお願い申し上げます。
- ・もう住めない状態です。土地を含めて売却したいです。
- ・購入してから何年も週末の家として家族で訪れ楽しんでいたのですが、去年 12 月より私（長男、嫁）の病気で行かれなくなり、回復したと思ったら父母の介護、入院付添いで行かれずにおります。又、行かれるようになれば週末ライフを楽しみたいと思っていますし、少し遠い将来にはここに暮らしてゆきたいとも考えております。
- ・2017 年 10 月 13 日（金）土地・建物を売却しました。
- ・現在、墓参時の宿舍等に使用していますが、最近リフォーム済みで近隣にご迷惑を懸けていないつもりですが、何か懸念事項が発生しましたら、お手数ですが、お知らせ下さい。
- ・売却をして、抵当権、市役所の差し押さえ等を返済したい。
- ・私の妹が時々来て使っています。ですので水道、電気、ガス、ケーブルテレビ等すべて使用しています。今年の 6 月にすべてリフォームしました。
- ・実質的に無償に近い条件で（その代り全く手を入れずに現状のまま）業者に売却しました。亡父が購

入したのは昭和 30 年代だったと思うのでその時の価値に見合う利用はしたと思います。長いことありがとうございました。当初のお話のような周辺の開発もなく電車もあまりとまらず距離の割には不便になる一方でした (11/15)

- 売却したいと思い不動産業者に依頼して 2 年以上になりますが売れません。是非、市役所の空家に対する調査だけで終わらず有効活用出来る様、売却・寮付でもかまいません。是非宜しく願います。
- 温泉権用いています現在の配管状況は不明です。道路整備の際、埋設されたはずですが。銀山温泉組合 1 口です。
- 相続により所有者が代わりました。
- 売却したい。買い手が有るとたすかります。
- 年内に親族が常時住むことになる予定
- お疲れ様です。どうぞよろしく願います。
- 登る道路がもう少し使いやすくなると助かります。まち作りとは関係ないかもしれませんが。。。よろしく願います。
- 対象家屋横の道路に関して舗装、補修の計画はあるのか別荘にたどり着くのも大変である。所有者に対して大変失礼なアンケートである。
- 現在は別荘として使っておりますが、一年に数回より行かれず子供達もそれぞれに独立し、転勤等で遠方にお住まいで年にお正月ぐらいは集まります。私も高齢になり一人では行かれず利用数は少なくなる一方です。終わりが近づいていますので手放さなくてはと考えている此の頃ですが、その折には信用のおける不動産会社を御世話願えればと思っております。宜しく願います。
- 御問い合わせの建物についてはかつて営業を致しておりましたが、旧店舗でございまして、すぐそばの新店舗に移って現在営業しております。旧店舗は営業に必要な資材置場として有効利用しておりますので、御迷惑のかかる状態ではないと判断しておりますが、宜しく御判断の程御願ひ申し上げます。
- 別荘として時々行って維持・管理していますが、私達も老令化して先々の事を考えると難しくなります。その時は公の機関を利用して情報提供をお願いしたいと思います。よろしく願います。
- 別荘として購入しましたが、年齢的な問題もありなかなか行くことができず、後継者も居ないことから、売却を考えています。しかしながら、購入希望者が見つからず、このままでは空き家になってしまうことが考えられます。自宅周りは近所の方が見て下さり、家自体はヘーベルハウスで修理もしてあり、きれいにしています。今後どうしようかと考えております。市で何か情報があれば、ご連絡をいただけたらと思います。
- 提案がありましたら上記へお知らせ頂ければ幸いです。
- 建物は以前（数年前）市の道路拡張の工事において取りこわしています。今は空地になっています。
- 家は夏の間、1 週間～10 日ほど、利用しています。父から相続したもので建ててから 45 年ほどたちますのでだいぶ痛んでいます。建て替える資金もないのでどうしたものかと思っています。孫が夏休みに遊びにくるので夏の間 2～3 回は来ています。冬の間は利用しないので水道などは止めてもらっていますが、温泉も 8 ヶ月ほど止めてもらえるとありがたいのですが。（今は 1 年以上でないとだめとのこと。）
- 熱海市の税金は高い。もう少し低くならないのか。

- ・売却依頼中
- ・店舗として賃貸したいと考えていますが、伊豆山という場所ゆえ中々うまくいかず、何か良いアイデアはないかと思っている処です。宜しくお願い致します。
- ・債務整理の見通しを付けて売却を検討してます。
- ・いつでも処分したいと考えています。市で何とかして頂けるなら、こちらの持ち出し分がなければ、無料で良いと思っています。
- ・空き家に関する情報って何ですか？
- ・生鮮食料品、生活用品の店が近隣にない。ごみ集積場所が遠い。車がないので生活しにくい。傾斜が急な坂道が多いので足に故障があるとバス通り下の店までも行くのが困難である。猪は裏の竹林（持主不明放置）の筍や餌を求めて屋根伝いにやって来るから防ぎようがないので景勝地としての魅力よりも危険性が大きい。
- ・いつもお世話になりありがとうございます。10 年以上前から天井裏に白鼻心が住み付き糞尿され別荘に行くたびに天井裏に入り掃除していますが、梅雨時には庭やフローリング床にのみが飛び跳ね体中さされ犬をつれていったときはのみを取るのに 1 ヶ月以上かかり湿疹で最終獣医に連れて行きました。大工に当初、白鼻心が入りそうな穴を塞いでもらいましたが、昔ながらの家で効果がなく駆除業者に聞くと捕まえても条例で殺せないで他の山奥に放すので個体数は増えるとのこと。今風の家建て替えた方が良いが現在にいたり、別荘を使用したいのですが、子供や孫も我々大人も行く回数が減ってしまいました。近隣住民に話を聞いても野菜、みかん畑も全滅で今は畑はやめたとのこと又猿が 10 匹以上来て威嚇されたり向かってきたり危険で孫達を連れていけません。又猪が庭をほじくりかえしたり、鳥に建物壁を穴あけられたりと住民が減ったせいか獣が多くなり住みづらくなりました。安心して別荘を使用できるように市で害獣駆除をお願いいたしたく宜しくお願い申し上げます。
- ・遅くなってしまい申し訳ございません。宜しくお願い致します。
- ・誰も利用する人がいないので出来たら熱海市で買上げていただきたい。

【空家の有効活用について、平成 30 年度調査での質問、要望、意見等の自由記述は下記のとおりである。】

- ・市内の不動産屋が買いたいと言っているが取り壊すと金額的にトントンと言われている。正規の金額が知りたいのでインターネットで東京の不動産屋に問い合わせ中。
- ・空き家は所有者が死亡しており、このアンケートを書いている私は所有者の姪にあたります。相続した訳でも何でも無く、管理に困っています。老朽化しており、処分するにも金銭的な問題もあります。売却するにもどの様にしたら良いのか分かりません。場所が不便な車が入りにくい道巾がせまい所にあります。市への寄贈も考えています。御指導いただきたいと思っています。本来なら所有者の兄が伊東に住んでいるのでその叔父が対応するべき事と思っています。
- ・現在、倉庫として使用しているが老朽化している為、建物の解体を計画中です。
- ・現在、別荘として利用しております。（月に 1 回～2 回程度）植木（手入れ）や建物の修理など、管理・メンテナンスを頼める業者さんが見つけれなくて、困っています。熱海市で信頼できる業者リストなどを作っていただけるとありがたいなあと考えております。
- ・自分の所有物件ではないので、売却もできない。又、家の中に先祖代々の物があり、どうすればよいか困っている。
- ・別棟として荷物を置いたり友人が泊ったり空家ではない様な利用をしています。子供の友人は熱海でゆっくりできると喜んでます。
- ・本人が生きている間は、そのまま残しておきたい。本人の希望もあり、でも住めない、老朽化していて、それに住むのに不便なので。
- ・売却したいが、どうしたら良いのかわかりません。本当はリフォームして自分が住みたいが今の生活ではリフォームに掛けるお金もなく、仕方なく物置きとして使用している。
- ・土地の状況から隣地を所有した方に売却したいと思っていますが、使い方が決っていないとこのことで連絡はない。熱海市で情報があれば教えていただきたいです。家は自分で管理しており、水道、ガス、電気等は通しています。他に活用の方法があれば、ご指導下さい。よろしく願いいたします。
- ・現在の土地・建物の所有者は、高校卒業後、静岡県浜松市に転居。結婚し浜松に居住。相続前の所有者は長男でしたが他界。その後、空き家となる。売却も視野に有るが、兄弟 3 名居るが取壊し費用の捻出は難しい。信頼できる不動産屋、取壊しの業者さん、まったく解らず。兄弟で年 6 回程度熱海に行き、草むしり等を管理している。家の道路上に、父親が作ったブロック塀が有るが（地震対策上危険なブロック塀？）道路からの空き缶投棄がある状況。ブロック塀を取壊した後、ガードレールとフェンスを設置しないと車両の事故、人の転落、ゴミ投棄等が考えられる。熱海市から、ガードレール、フェンスの設置はしてもらえるでしょうか。建物の取壊しについて補助はあるのでしょうか。現地確認をお願い致します。
- ・アンケート調査の結果及び情報を知りたいので報告を送ってほしい。
- ・空き家ワンストップ相談会の会場に参加したいのですが、身体的（介護を受けております）な問題で熱海に出向くことができません。他にアドバイスを頂ければと思います。宜しくお願い致します。
- ・現在、湯河原市内の専住媒介を依頼しております。但し、荷物道具類などが住宅内にあるため、一旦

整理したいのですが思うように進行しません。中がスッキリすれば、希望者に見せても効果が良くなります。現在、600万円程度で提示していますが、値段を下げるかして検討してみたいです。とにかく早く手放すことが大事だと思います。このままの状態だとただこわれて、家屋が倒れることもあると思うのです。私も79才で、息子もこの家に関しては相続したがりません。

- ・となりの空き家が、ホテルのバイトが使用しています。年中ではないのですが、誰もいない時、台風の為アンテナがたおれぶらさがった状態です。借りている方がもう少し外側も見回してほしいです。
- ・母が最近死去したので妹に時々見てもらっています。（現在宇佐美居住）又、実家がとなりの従兄妹がいますので、連絡取っている現状です。今後私が見る予定です。現在自宅が川崎に有りますのですがには対応出来ませんが、検討中です。
- ・両親が亡くなったが、家をリフォームし、いっても利用できる様に電気、ガス、水道、温泉等基本料金を払って、月1回お寺の墓まいりと、家の風通しに行っています。町内の警備費も払っています。仏壇もありお盆にはお寺さんも来てもらっておがんでもらっています。将来は不明ですが、当面は維持していく予定です。
- ・毎年2、3回家の換気に行っています。
- ・現状のまま売りたいが買い手はなかなか見つからない。解体すれば買い手がつく可能性は大きくなるのか？又、優良な解体業者等の情報も希望する。
- ・TELをしていただく場合の時間は下記のとおりです。平日：P.M.6時すぎから土・日：A.M.10時すぎから電話に出ることができます。以上、よろしくお願いいたします。
- ・高齢化社会に役立つ事を考えてほしい。（温泉もあるし）
- ・所有者が老人ホームに入居し不在であるが、現在所有者息子・娘が毎日、建物維持のため泊りで使用している。
- ・現在、母は私（長女）の住んでおります。沼津の介護施設に入居しております。何かございましたら、下記にお願い申し上げます。
- ・父は亡くなって13年以上たっています。
- ・高齢の為、又無収入の為、維持管理が大変困難です。処分したいと思います。
- ・公的機関による借りに加えて、市等による買い上げも希望します。隣地は市有地であり、一体とした利用が可能と考えております。
- ・空き家状態になっている物件を再利用するにはリフォームが必要で、費用を掛ける価値がないと考えています。尚本件対象物件とは別の物件も空き屋状態になっており、5年程前に入居者が家賃滞納したまま家財道具を放置して夜逃げした。住所変更等の手続をしている気配が無く、郵便物がたまっている行政文書や督促状等も放置されている。どのように処理すればいいのかわからず、いずれかたずける事になるとは思うが家財道具など勝手に処分していいのか、との考えもありリフォームして再利用するつもりもないので、とりあえず放置しています。
- ・福島原発事故後、住宅事情に困っている方に無償提供したい旨を市にお伝えしましたが、その様なスケジュールは無いとの解答で、現在に至っております。住宅は要介護の為には建てたものでバリアフリーです。駐車スペースと庭仕事もできます。何かのお役にたてるのではとおもっております。

- ・40 年ほど土地を離れているため、空き家をどうしてよいか、わかりません。情報提供していただけたらうれしいです。なるべく早く何とかしたいと思います。
- ・民宿を営んでおります。空き家ではありません。誰が空き家と判断されたのでしょうか？
- ・住民登録しているのになぜ、このような書類が送られてくるのか意味がわからない。まずは、調べてから対応して欲しい。税金の無駄使い。
- ・父と母が死亡し、私が相続しています。私としては、年齢的にも当地に住む予定がありません。売却、熱海市への寄贈等、何かよい知恵があればと思っています。よろしくお願いします。

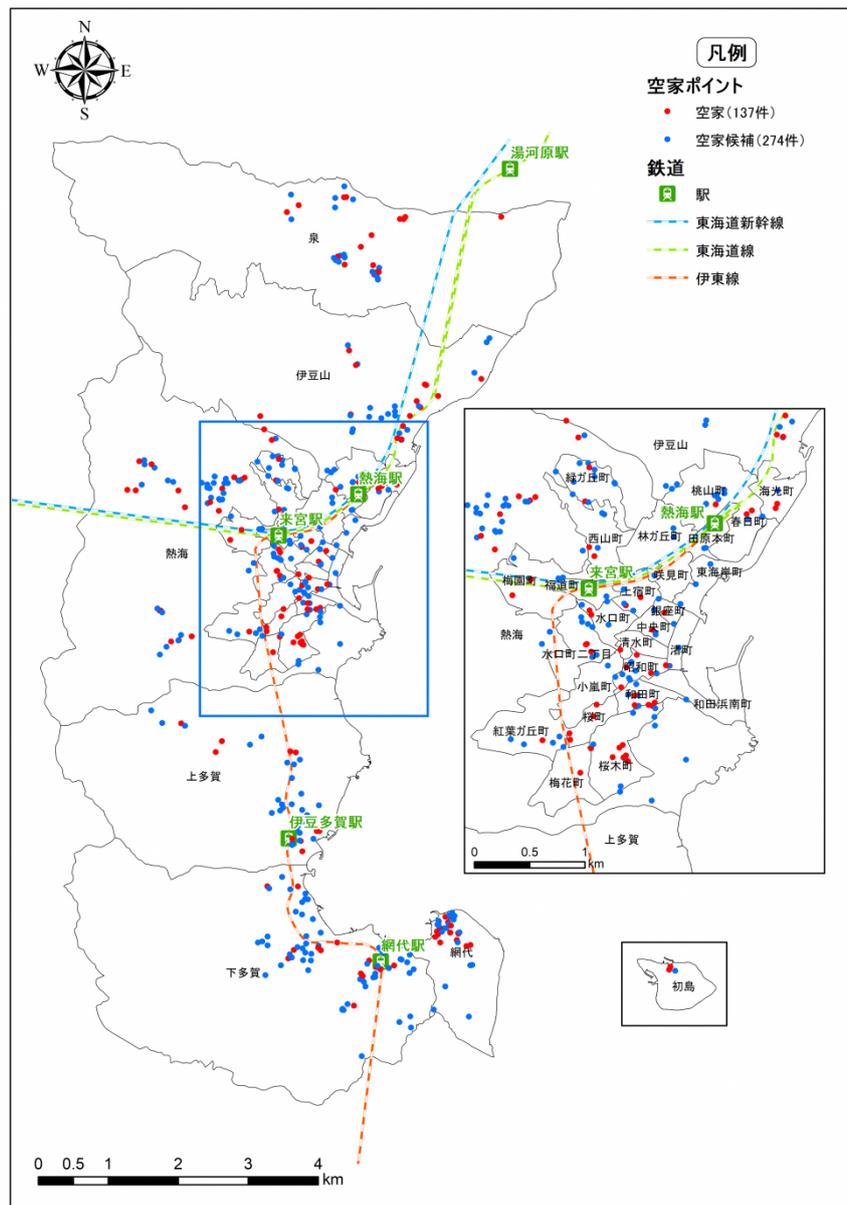
## 第 4 章 調査結果の分析

# 1. 分析

現地調査結果及びアンケート回答結果より、地域性や環境による解析を行う。本業務で、解析を行うデータは現地調査において、空家等の可能性があると判定した建物で、アンケートを実施し回答を受けた492件（平成28年度158件と平成29年度175件、平成30年度159件の合算）について分析した。

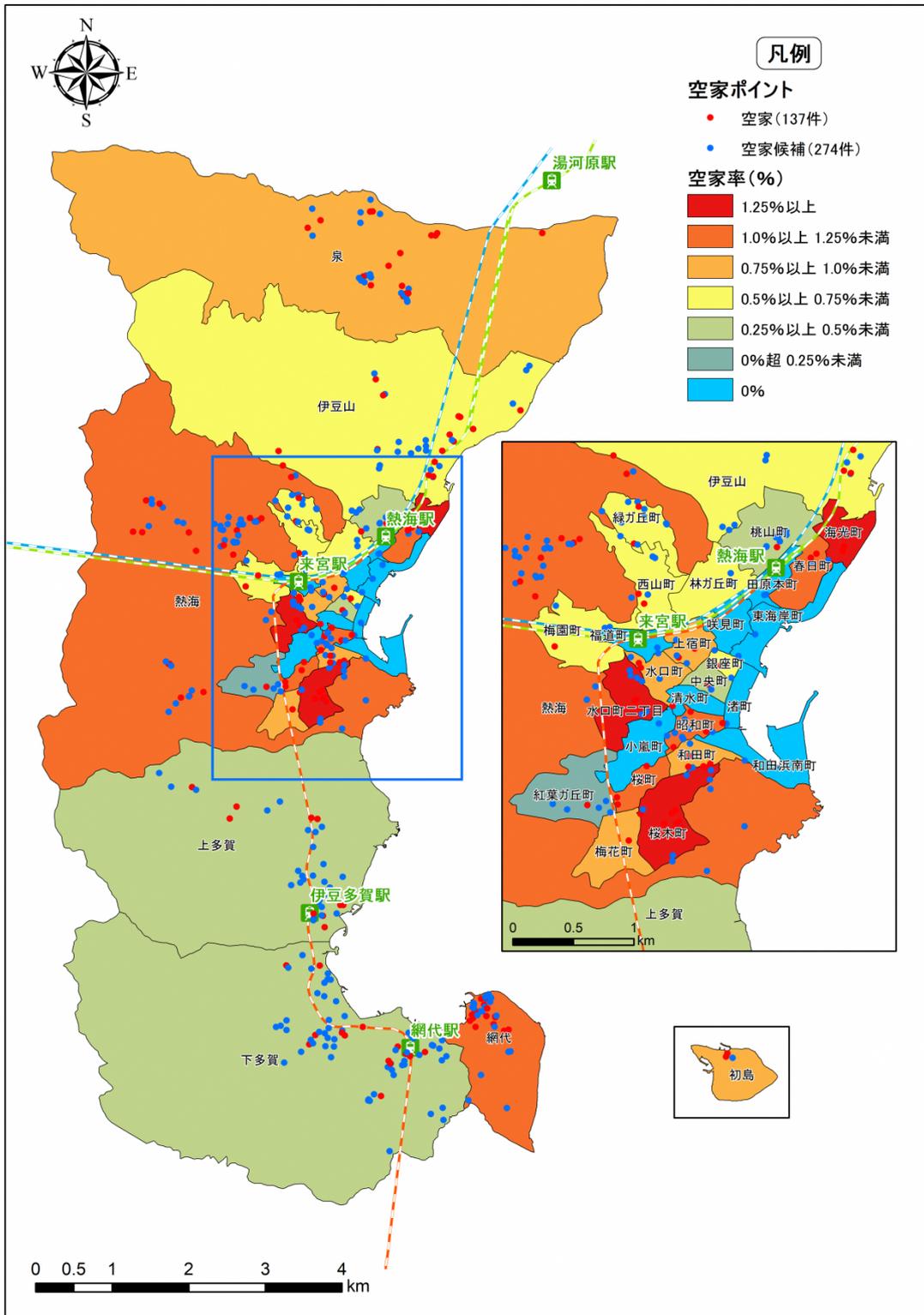
## (1) 空家等の分布状況

分布状況から、市街地部に空家等が多く分布している。また、南部にも空家等が多く分布している状況が認められる。市北部も増加傾向が認められる。市街地部は古くから町並みが形成され、建物も多くあることが要因と推測される。



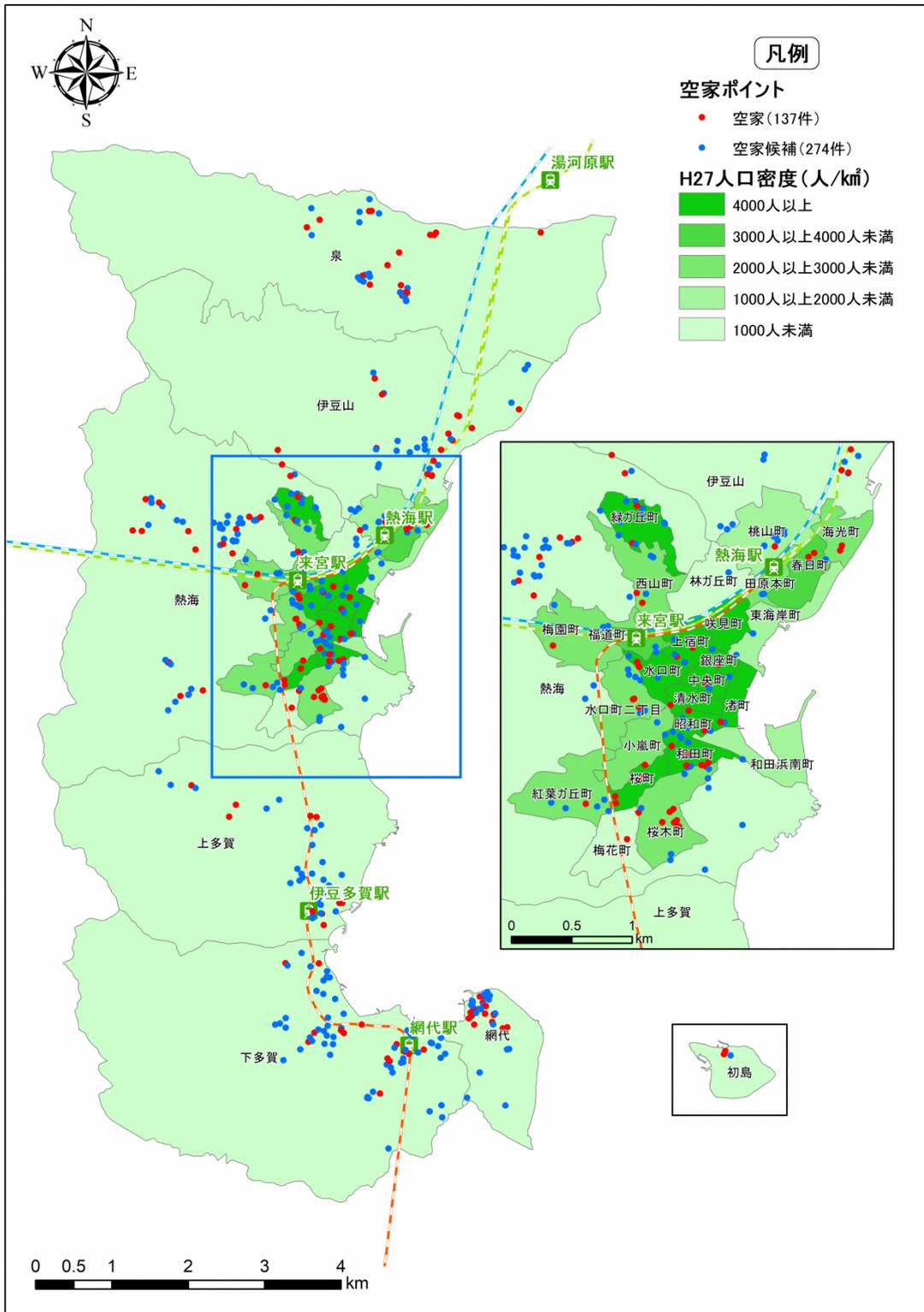
## (2) 空家率

各地区別に空家率を算出し、図示した。熱海駅の北側と来宮駅の西側や南側といった、駅より近い地区で空家率が高い傾向にある。また、市北部や市西部も高い傾向が見受けられる。



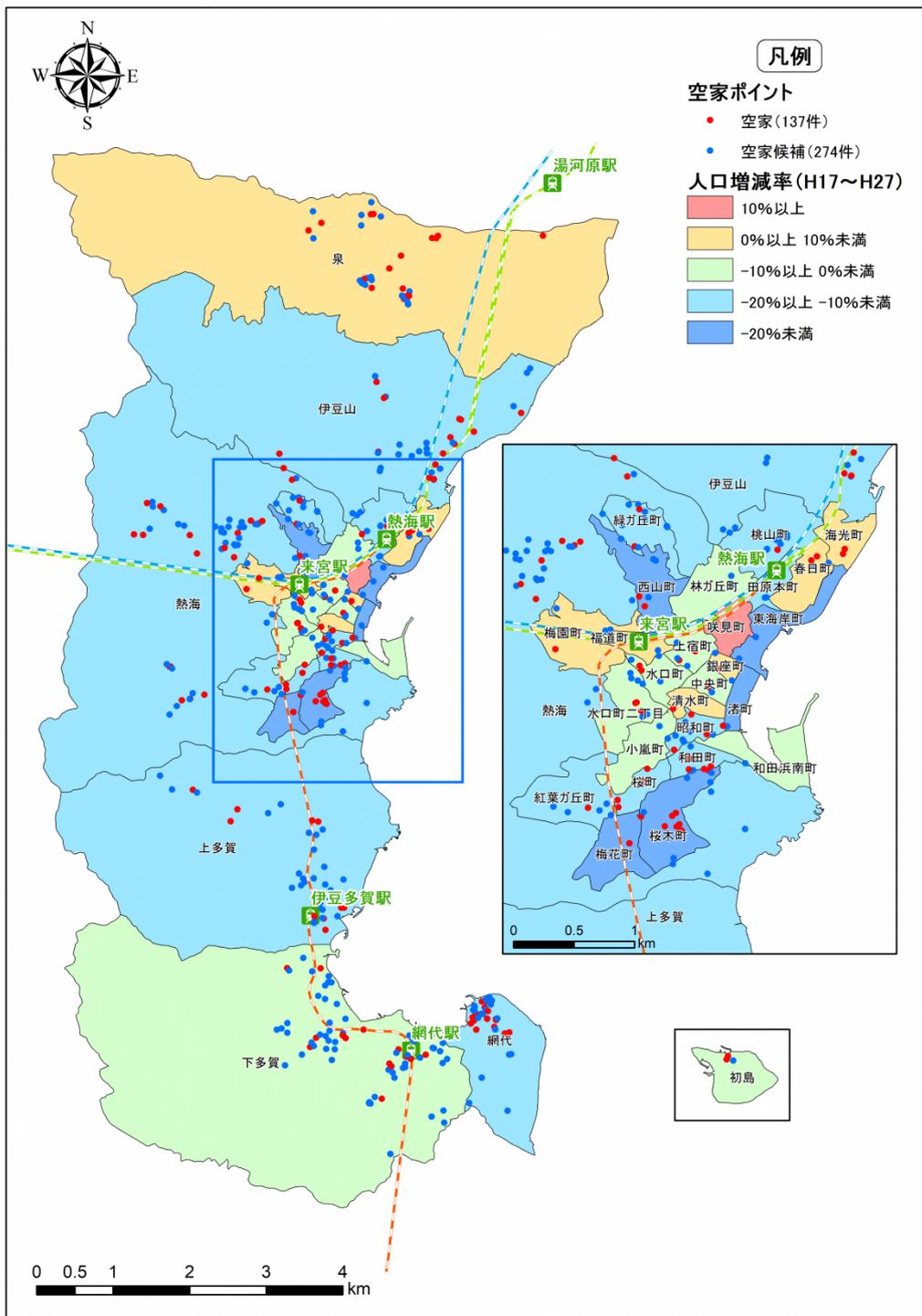
### (3) 人口密度と空家の分布について

「平成 27 年国勢調査」(総務省統計局)の統計データより、地区別の人口密度を求めたものを図示した。市中心部だけでなく、市の広い範囲に分布しており、人口密度との関連性は見受けられない。



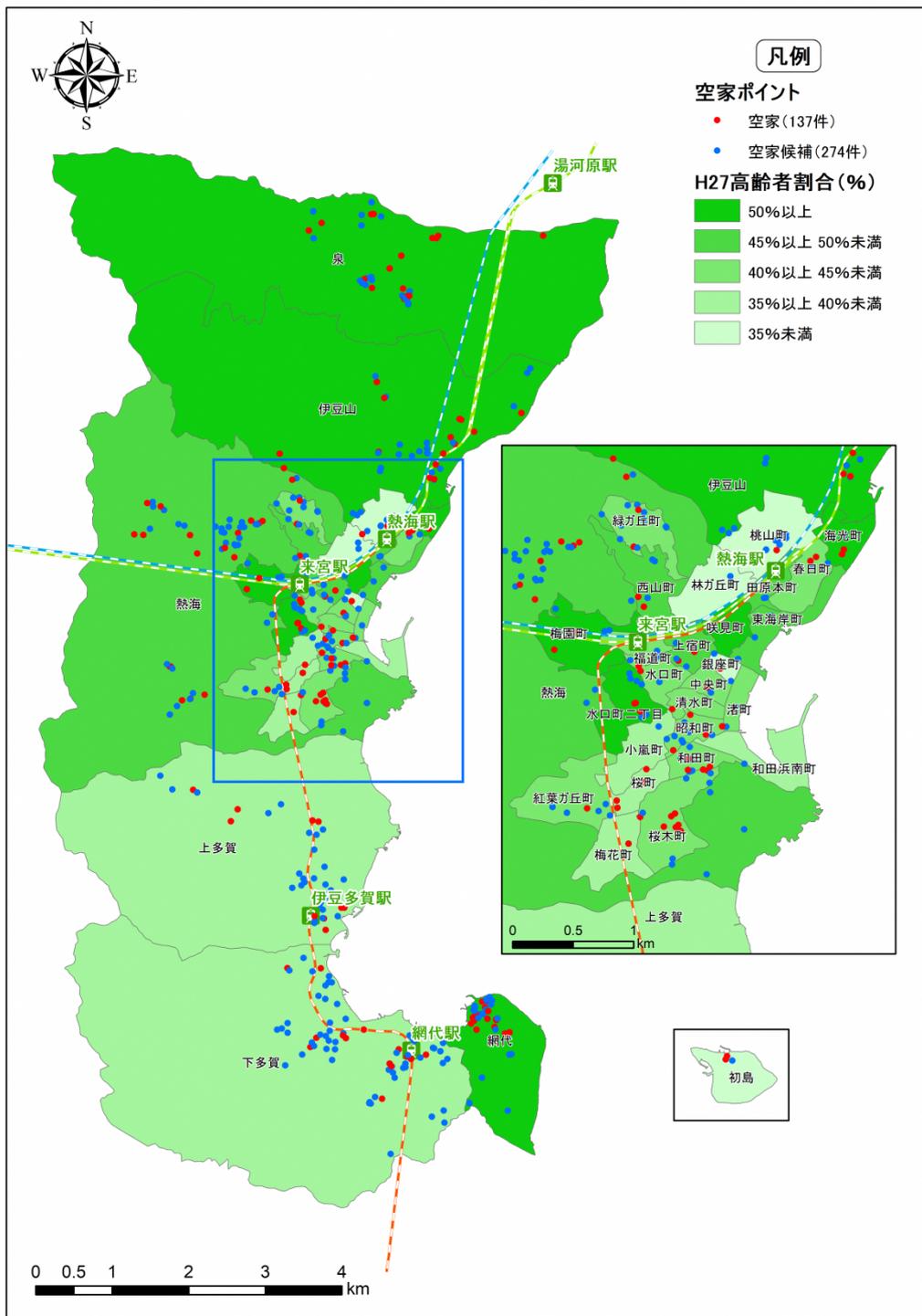
#### (4) 人口増減率と空家分布状況について

「平成 17 年国勢調査」と「平成 27 年国勢調査」（総務省統計局）の統計データより、地区別の人口増加率と空家等について図示した。大半の地区では人口減少傾向が目立っているが、わずかではあるが、銀座町、和田町、梅園町、水口二丁目などの一部のみに増加が見受けられる。概ねの地区では人口減少による空家等の発生に関連があると推測される。



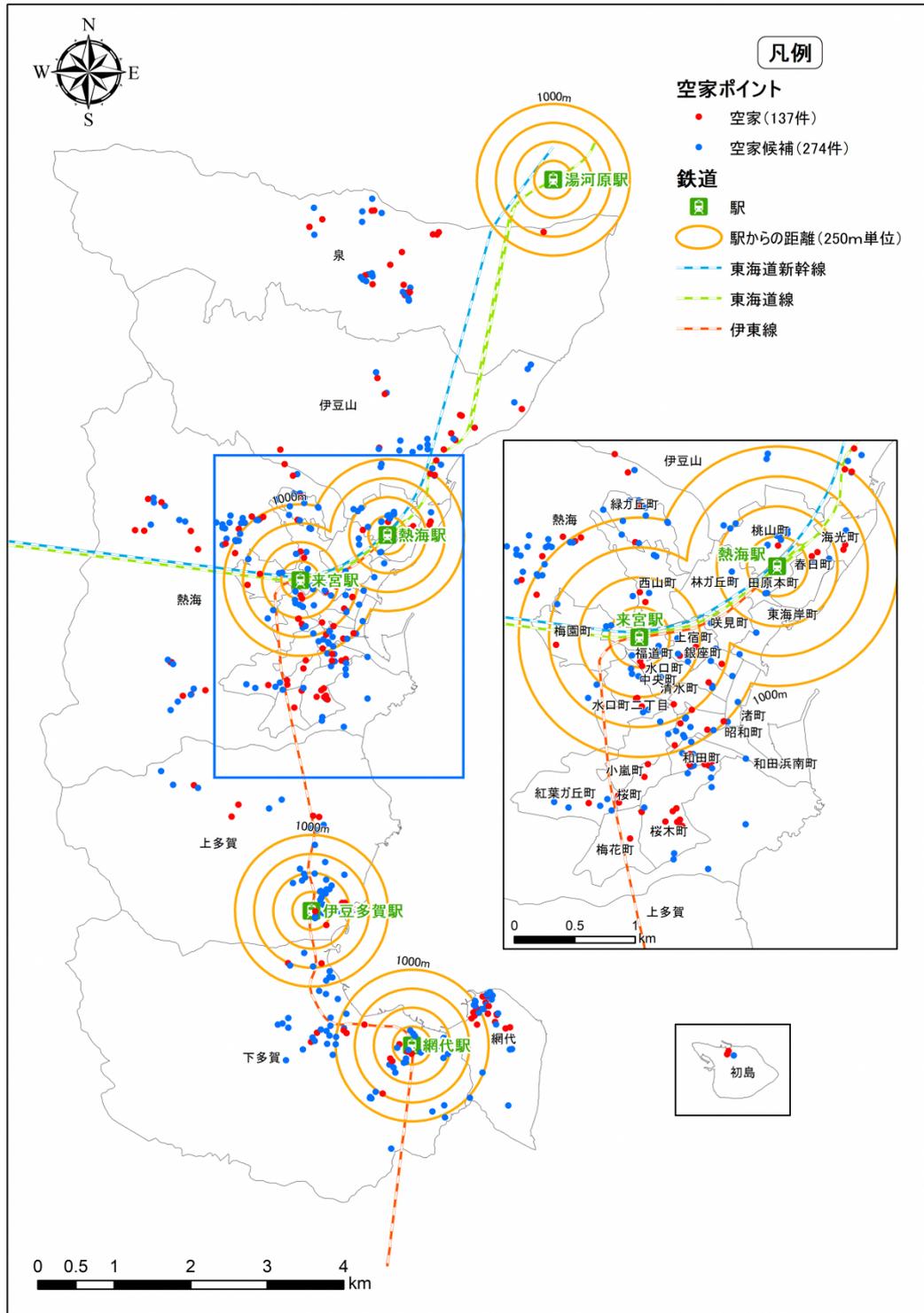
## (5) 高齢者割合と空家分布状況について

「平成 27 年国勢調査」(総務省統計局)の統計データより、各地区の人口における高齢化割合と空家等について図示した。市では全体的に高齢化が進行し、高齢化割合が40%以上と高い割合の地域が増加している。特に泉や伊豆山、熱海、網代にも空家等が存在している。高齢化割合の高さによる空家等に大きな関連性は見受けられない。



## (6) 交通条件と空家分布状況について

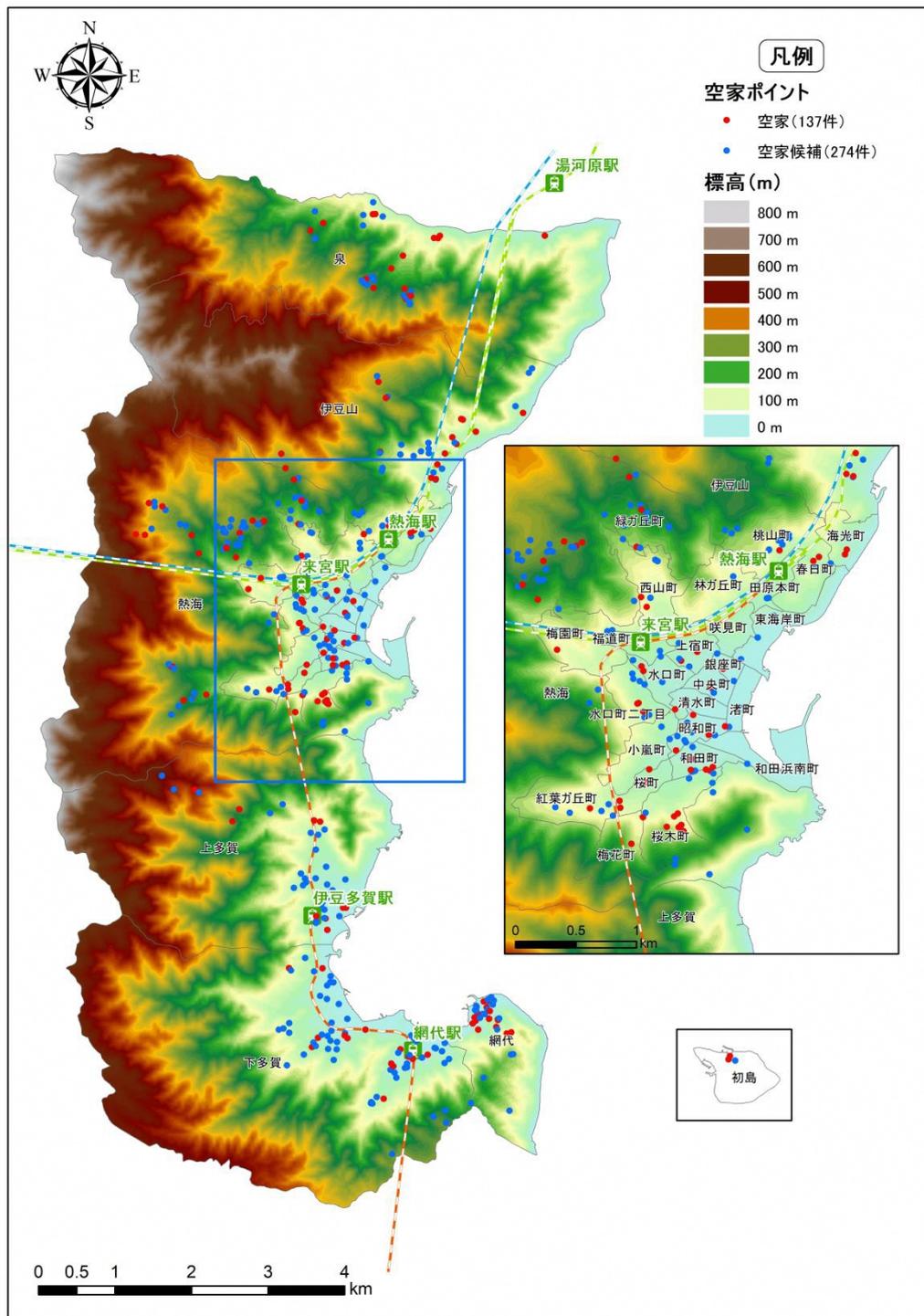
交通条件と空家等について図示した。250m単位で同心円を作成し 1km までの距離を表示した。駅より 1km 圏内のエリアでも空家等が多く、交通条件による空家等の発生の関連性はないと推測される。



## (7) 標高における空家分布状況について

市の地形的要因を図示した。熱海駅および来宮駅の北西側に空家等が多く分布しており、地形的な要因があることが推測される。

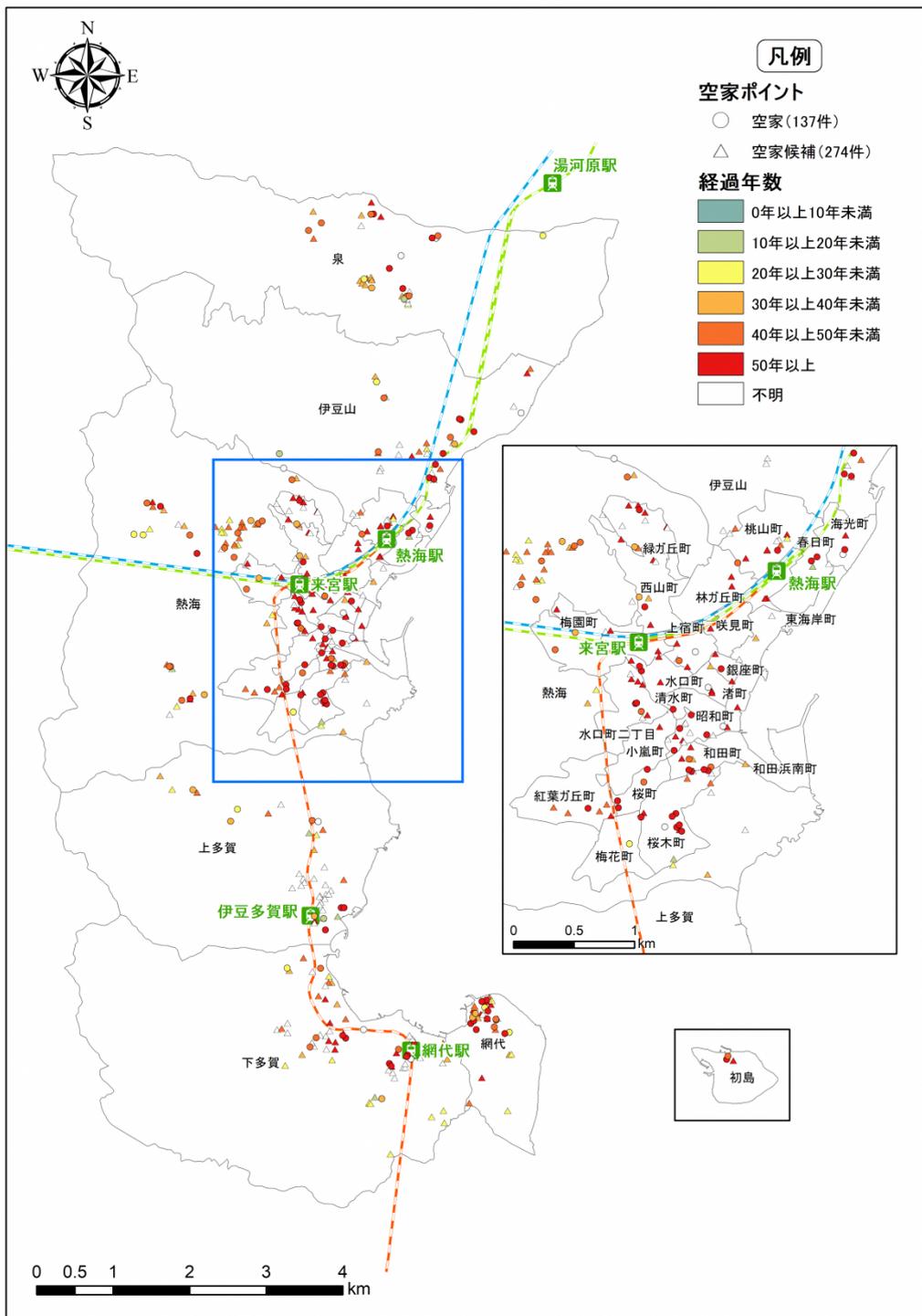
また、比較的平坦になっている来宮駅南側にも空家等が多く分布しており、古くから町並みが形成された地区に分布している。



## (8) 築年数空家分布状況について

市街地部は古くから町並みが形成されたことによることが大きく、市街地部に築年数の古い建物が多く存在する。市整体的に見ても築年数の古い建物が多い傾向がみられる。

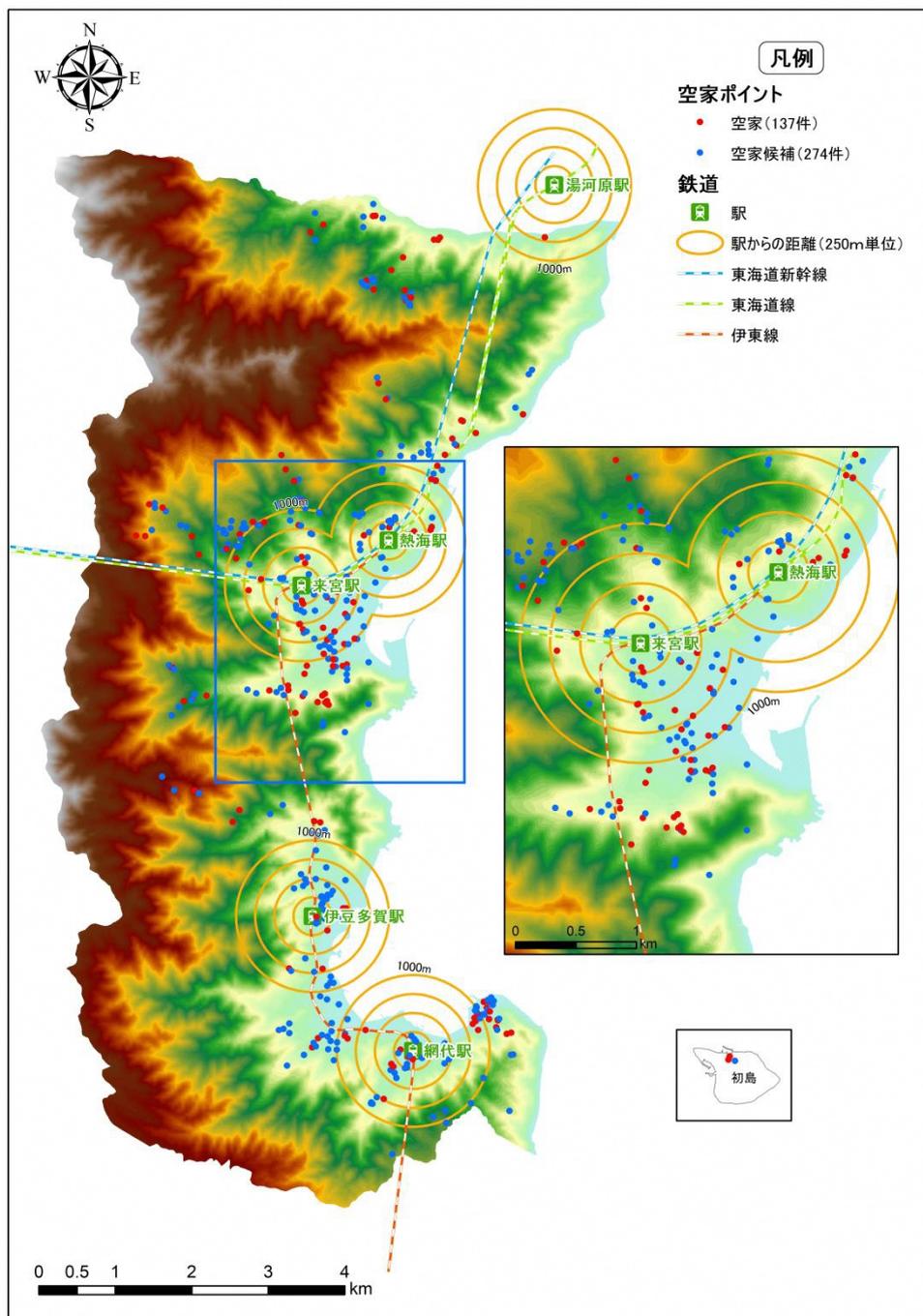
特に、築年数が40年を超える建物が多く目立ち、伊豆山、泉、網代、下多賀でも築年数が30年を超える建物が目立っている。



### (9) 交通条件と標高の関係について

熱海駅周辺では、駅から500m圏内に空家等が集中しており、来宮駅では500m以遠でも空家等が多くなっている。熱海駅の北側の住宅地は坂道となっており、利便性に欠けることが要因と推測される。

来宮駅では、南側および南東側の住宅地に多く、少し距離が離れていることから利便性に欠けることが要因であると推測される。また、北西側は、西熱海別荘地となっており、別荘として所有したが利用されていない建物が多くあった。伊豆多賀駅や網代駅周辺においても空家等が多く認められる。



## 第5章 まとめ

## 1. まとめ

本業務の現地調査結果から、空家等の可能性があると判定した建物の多くは住宅であり、低層建物であった。また、接地道路については 4m未満が多くを占めており、現在の建築基準法に適合しておらず、建替え等の障害となることが推測される。

管理状況では、一部の建物で、郵便受けのチラシの放置、門扉の未閉鎖、ゴミの放置、植木・庭木の放置が見受けられ、特に、門扉の未閉鎖、植木・庭木の放置が半数を超えており、管理が行き届いていなかった。一方で、門扉がチェーン等で閉鎖されているのが確認されており、一部の建物では、立ち入りできないよう封鎖等の措置が取られている。

老朽化度では、その多くについて著しい老朽化は見受けられておらず、修繕等により改善できる状況である。しかしながら、一部の建物では、土台に重度の損傷が見受けられ、また、屋根、外壁、窓ガラス及び雨戸に穴が開いていたり、損傷があり外部からの侵入が容易となる状況の建物が見受けられた。次いで道路・隣地への崩れによる危険性が認められ、隣地への影響度が高く、危険性があることから、早急な対応が必要である建物が認められる。

アンケートの回答の多くは、所有者やその家族・親族より受けた。利用状況では「誰も利用していない」が多く、市における特性である「別荘など時々過ごすための家」という回答も多く受けた。利用されなくなった理由では「居住者が死亡したため」、「借り手、買い手がいないから」が多く、建物の賃貸・売却依頼でも「不動産仲介業者に依頼している」という回答が多い。その一方で、「特に何もしていない」という回答も多く、対応が施されていない状況が見受けられる。

また、有効活用の条件についても「公的な機関による借り上げ制度」、「不動産仲介業者への紹介」という回答が多く、市の支援や相談窓口の開設を要望している。

空家等の状況では、利用されなくなってからの期間が、10 年以上という回答が多く、次いで 5 年以上という回答があり、建物の老朽化が進行していることが推測される。

空家等の分布状況からは、市街地部や南部に空家等が多く分布している状況が認められる。市北部も増加傾向が認められる。市街地部は古くから町並みが形成され、建物も多くあることが要因と推測される。

人口増減率との関係からは、一部の地区では増加が見受けられるが、大半の地区では人口減少傾向が目立っており、人口減少による空家等の発生に関連があると推測される。

築年数との関係からは、古くから町並みが形成されており、築年数が経った建物が多いこと、別荘地についても昭和 40 年代、50 年代に開発された地区があることから、築年数が 40 年を超えており、当時の建築基準で建てられた建物のため、4m未満の道路に接道しており、建て替え等における課題があるといえる。

交通条件と標高から見た空家等の発生原因として、熱海駅の周辺では、駅より比較的近い圏内で空家等が存在しており、市の地形的な要因である坂道が多いということから利便性が悪いことが推測され

る。また、来宮駅周辺では1kmを超えているエリア、伊豆多賀駅や網代駅周辺においても空家等が多く、熱海駅に比べ列車本数も少なく、交通の利便性が悪いことが推測される。

熱海市は、日本でも有数の観光地であり古くから町並みが形成され、また、別荘地として開発された地区が共存している。本業務での現地調査結果、アンケート調査結果からも、住戸としていたが利用しなくなったため空家等となっているものや、別荘として取得したが利用しなくなった空家等がある。そのため、住戸に対する対策や別荘に対する空家等の対策を検討する必要があると考えられる。

市の特徴として、山と海に囲まれた地形で、平坦地は少なく建物や住宅用地は、貴重な資源である。このような地形の中で、市街地の拡大や別荘地開発が行われ、坂道の多い街並みが形成されている。そのため生活を営むには、不便を感じることもあると思われるが、「熱海まちづくりビジョン」で「観光」と「まちづくり」を融合した、魅力あるまちづくりに取り組んでいる。

このような取り組みの中で、空家等の利活用方法は幾多もあり、アンケート回答からも、「有効活用に関する情報提供」、「公的な機関による借り上げ制度」が強く要望されている。また、空家バンク等、所有者と不動産仲介業者との橋渡しによる、売買・賃貸の活性化や売買、賃貸に出すことで管理不全となる空家等の解消が期待される。併せて市が借り上げることで、公営住宅への活用や、有数の観光地、温泉地であることから期間限定での体験型の住居等への活用も期待できる。

## 卷末資料

熱海市空家等実態調査業務委託

空家現地調査マニュアル

平成28年8月

アジア航測株式会社

## 1. 空家現地調査マニュアルについて

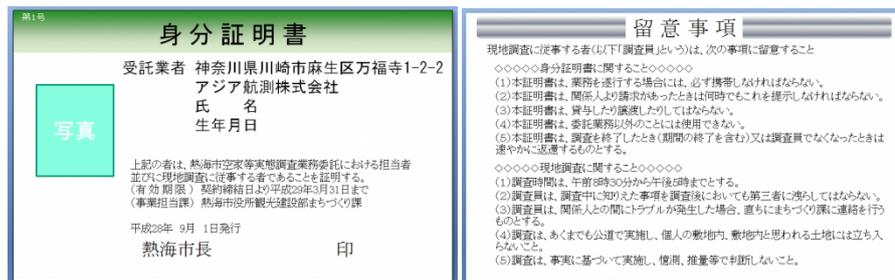
長期にわたり空家となった家屋の放置により、管理不全となり周辺環境の悪化、建物の老朽化による倒壊の危険性が懸念される。本マニュアルでは、事前に給水台帳、住民基本台帳等のデータより机上調査で抽出した空家候補を現地調査において、空家状況の情報取得及び建物倒壊等の危険度を判定するため、熱海市の基準を取りまとめたものである。空家現地調査にあたっては、本マニュアルの他に業務委託仕様書、業務実施計画書も考慮するものとする。

## 2. 現地調査における注意事項

現地調査においては、周辺の交通における事故、住民とのトラブルなどが考えられる。これらを回避するため、以下の事項について注意し調査を行うものとする。

### ①身分証明書及び腕章の携帯

現地調査時においては身分証および腕章を常時身に付け、住民等から請求があった場合、身分証を提示しなければならない。また、身分証明書の裏面に記載する事項を順守するものとする。



表面

裏面

### ②機密の保持

現地調査に携帯する資料については、現地調査前及び現地調査後に数量等を確認し、紛失等による情報漏洩が無いよう最新の注意を払う。

### ③土地の立ち入り

基本、公道上からの外観目視調査とし、むやみに敷地内への立ち入りは行わないものとする。

### ④写真撮影

対象地に長時間留まり調査は行わないものとし、特に写真撮影は対象物にカメラを向けるため速やかに行うものとする。（不審者など不安を煽るような行動をしない）。

### ⑤安全の確保

現地調査時は安全を最優先に実施し、危険を感じた際は速やかに調査を中止する。なお、周辺の交通には十分に注意を払い事故の未然防止に努め、また歩行者や交通の妨げにならないよう注意する。

#### ⑥事故発生時の対応

万が一事故が発生してしまった場合は、関係機関（消防、警察、市など）への連絡を行い、適切に対応を行う。

#### ⑦トラブル発生時の対応

トラブル発生時は、真摯に関係者への対応を行うとともに、業務代理人（業務管理者）及び市担当者へ場所、トラブル内容および必要に応じて住所、氏名等を確認し速やかに報告を行うものとする。なお、市と連絡が可能な時間帯（平日の9時-17時）で調査を実施するものとする。

### 3. 携帯品

空家現地調査に携帯する資料等は以下のとおり

- ①身分証明書
- ②腕章
- ③現地調査図面・調査シート（スマートフォンにて格納）
- ④デジタルカメラ（スマートフォンのカメラ）
- ⑤携帯電話（スマートフォン）
- ⑥緊急連絡網

### 4. 現地調査の手引き

空家および空家と思われる建物として判定した場合は、空家状況の情報取得として調査項目は下記のとおりとする。

#### ①調査における基本事項の取得

- 調査年月日
- 調査員
- 調査済み（調査完了、調査不可）
- 調査不可理由（旗竿地による家屋の確認が不可能、民有地の立ち入りが不可能）
- 居住状況（住民の居住の有無）
- 建物種類（住宅、併用住宅、店舗、事務所、集合住宅、車庫、倉庫等）
- 建物個数（敷地内に存在する建物の個数）
- 建物階数
- 接地道路（4m以上または4m以下）
- 舗装状況（アスファルト、コンクリート、舗装なし）

#### ②空家状況情報における取得

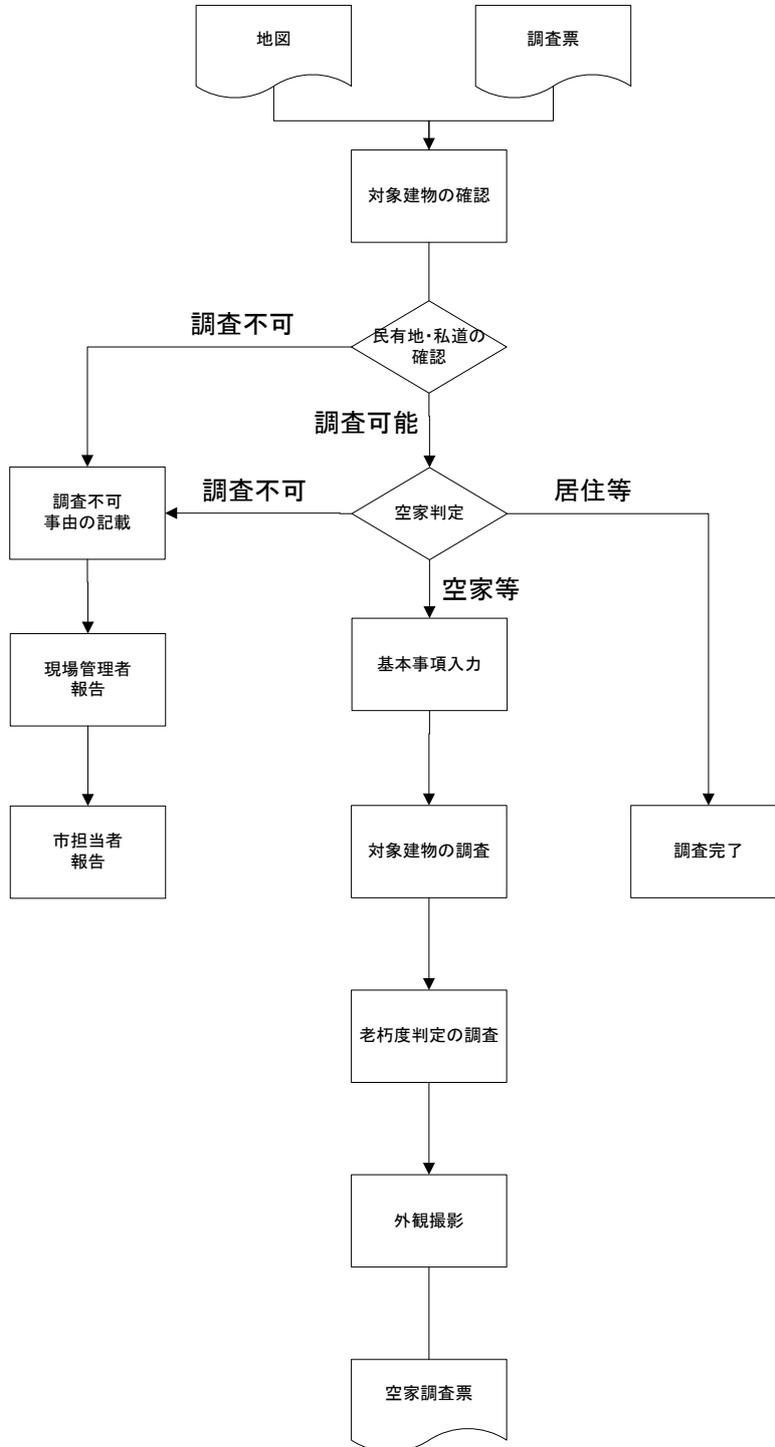
- 表札（表札、店名等）

- 郵便受け（封鎖、チラシの放置）
  - 門扉（チェーン等での封鎖等）
  - 売買・賃貸看板（有無の状況）
  - カーテン（有無）
  - 雨戸（全窓の締め切り）
  - 電気メーター（稼働状況）
  - ゴミ（敷地内のゴミの放置の有無）
  - 庭木（庭木の手入れ状況）
  - 車・自転車（駐車状況）
  - その他（近隣住民情報等）
- ③老朽度判定における取得
- 傾斜状況（目視における建物傾斜の確認）
  - 屋根（瓦等の剥離、変形、軒の欠落）
  - 外壁（外壁の欠落、ひび割れ、）
  - 窓ガラス（窓ガラスの破損）
  - 雨戸（雨戸の破損、欠落）
  - 外観（屋外設備の破損、バルコニーの腐食、外階段の腐食）
  - 土台基礎（腐食、変形）
- ④付属建物
- 倉庫・小屋
  - カーポート・車庫
  - 門扉

## 5. 現地調査のフロー

空家調査は下記の手順に従い実施するものとする。

現地調査フロー図



## 6. 写真撮影

空家および空家と思われる建物と判定した場合、デジタルカメラ（スマートフォン等）による撮影を行うものとする。

### ①空家調査外観撮影



写真.1



写真.2

写真.1 は現地調査における対象建物の全景を撮影し、写真.2 は空家状況情報の取得の事由となる写真の撮影を行う。写真撮影は全景と空家の状況を最も具体的に表した箇所とし、一つの空家について基本2、3枚程度とする。



写真.3



写真.4

写真.3、写真.4 は旗竿地（公道からの入り口が狭く、奥に進むと母屋などが建つ敷地）で、現地写真の撮影方法として、公道より可能な限り確認できる対象建物の写真及びズーム機能等を利用し敷地内の写真撮影を行う。

注意事項として、近隣住民より撮影の中止を求められた場合は、速やかに中止し状況によっては対象建物自体の調査を中止する。なお、近隣住民より撮影または調査の中止を求められた場合は、速やかに業務代理人に報告を行うこと。



旗竿地については上記図のように、調査ポイントが限られることがある。調査対象の家屋については、手前にある建物等により確認できない。この場合は、無理に私道と思われる土地への立ち入りは行わず、調査不可とし調査不可事由の記載とともに土地入口部の写真及び対象建物の一部の写真の撮影を行う。

## ②空家情報の取得における基準

空家情報を取得する代表的な事例を示す。

### □郵便受け



写真.5



写真.6

写真.5 及び写真.6 については郵便受けの空家状況情報の取得の事例を示す。写真.5 は郵便受けに少量のチラシが放置されている状態で、敷地内にチラシが散乱していることもある。また写真.6 については郵便受けをガムテープ等で封鎖している。

□門扉



写真.7

写真.7 は門扉の締め切りについての空家状況情報の取得の事例を示す。この他ベニヤ板での封鎖等も締め切りとして含める。

□売買・賃貸看板



写真.8



写真.9

写真.8、写真.9 は賃貸・売買されている建物を示す。この場合は明らかに空家となるが不動産会社により適切に管理されている事例が多い。写真は詳細写真として看板名称の撮影を行う。

□カーテン



写真.10



写真.11

写真.10 はカーテン等を設置していない空家状況情報の取得を示す。主に生活感の判定による空家情報の取得となる。写真.11 は家屋の全窓の雨戸の締め切りの事例を示す。外出時は雨戸を全て締め切ることもあるので空家情報の取得における項目とする。

□ゴミ



写真.12

写真.12 は空家状況情報の取得の事例における枯葉、チラシ等のゴミの放置を示す。

□庭木



写真.13



写真.14

写真 13.及び写真 14 は空家状況情報の取得の事例における庭木の繁茂による、放置状況を示している。

□車・自転車



写真.15

写真.15 は空家状況情報の取得の事例における車、自転車等の駐車状況を示す。車、自転車の駐車が見受けられた場合は居住していると思われるが、車、自転車の放置状況を確認する。(使用している形跡が見受けられない等)

□共同住宅の判定について



写真.16



写真.17

写真.16 及び写真.17 は空家状況情報の取得の共同住宅における事例を示す。写真.16 は入口部が草木で塞がれ出入りができない。また写真.17 はポストが全て塞がれている。

③老朽度判定

老朽度判定とは、長年放置された建物が手入れをされず管理されていないため、自然災害等で倒壊する恐れが生じる。ここでは、空家情報の取得を行った建物について外観目視による住宅不良度の手引き（案）国土交通省 住宅局 住環境整備室（平成 23 年 12 月）以下手引きという、に従い調査を行う。



写真.18



写真.19

写真.18 及び写真.19 は特に倒壊する恐れが高い建物を示す。

□構造一般の程度

a 基礎

基礎とは建物の土台となる部分を指し玉石とは石の上に建物の柱部を載せている状態のものをさす。また簡易的なブロックを基礎としているものも存在する。最近の建築ではコンクリートによる基礎工事をしており、昭和 40 年以前の建築年数の古い建物に使われていることがある。

## b 外壁

簡易的な材質を使用したパネル、モルタル塗り等、耐久性、耐火性に劣るもの。

外観目視により、上記 a、b の建物に関する構造上の危険度を判定する。

構造の老朽又は破損

## c 基礎、土台、柱またははり

外観目視により建物の傾斜、柱、土台（基礎）の腐食度を確認する。

参考) 写真 20

## d 外壁

外壁の剥離または破損状況の評価を行う。タイル張りの外壁の場合一部の剥離もあるのでタイルの剥離が無いか外観目視で可能な限り角度を変え建物の確認を行う。

ここでは窓ガラスの破損についても含める。

参考) 写真 25、写真 26

## e 屋根

屋根、ひさしの剥落、変形について評価を行う。

参考) 写真 21～24

防火上又は避難上の構造の程度

## f 外壁

ここでは建物の壁の部材（木造等）の燃焼の恐れを評価する。評価の基準としては建物が隣地境界又は道路境界から 3m 離れているかを確認し、火災が発生した場合、延焼の恐れが生じるかを評価する。

## g 屋根

屋根の材質について評価を行う。一般的には瓦、スレート材を使用した建物が多く燃焼の恐れは低いものであるが藁ぶき等の建物が該当する。

排水設備

## h 雨水

雨樋がない、または破損しており機能していないものを評価対象とする。

□傾斜状況



写真.20

写真.20 は建物（外壁部）の傾斜状況を示す。

□屋根



写真.21



写真.22

写真.21 及び写真.22 は屋根部分の損傷状況を示す。

□ひさし



写真.23



写真.24

写真.23 及び写真.24 はひさし部の損傷状況を示す。

□外壁



写真.25

写真.25 は外壁の損傷状況を示す。

□窓ガラス



写真.26

写真.26 は窓ガラスの損傷状況を示す。

## 7. 熱海市における空家写真（参考）

現地調査を実施する前に、市内の空家について状況を確認するためサンプルとして撮影を行った。

### 事例 1



2階の屋根が無いなど損傷が大きく、利活用の可能性が低い建物

### 事例 2



建物全体に損傷がひどく倒壊の危険性が大きい

### 事例 3



建物の損傷は殆ど無いが居住する気配は見られない

#### 事例4



事例3と同様に損傷は少なく居住の気配は無い。出入口通路（階段）に草が繁茂する

#### 事例5



別荘で敷地内を見渡すことができないが、一部建物の損傷があり空家の気配がある

以上

## 巻末資料 2. 空家調査判定票

### 空家調査判定票

整理番号 \_\_\_\_\_  
 調査年月日 \_\_\_\_\_  
 調査員 \_\_\_\_\_  
 調査結果 調査完了 調査不可  
旗竿地による家屋のため確認が不可能 民有地の立ち入りが不可能  
 調査不可理由 その他( \_\_\_\_\_ )

#### 【基本事項】

建築物種類 住宅 店舗 集合住宅 倉庫  
併用住宅 事務所 車庫 その他( \_\_\_\_\_ )  
 建築物階数 \_\_\_\_\_ 階  
 接地道路 4m以上 4m以下

#### 【調査項目】

判定区分	判定内容	空き家可能性：低（0点）	空き家可能性：中（1点）	空き家可能性：高（8点）	評価	合計	
空き家判定	事前調査	(1) 住民苦情	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	0	
	現地調査	(1) 居住状況	<input type="checkbox"/> 住民確認（-15点）	<input type="checkbox"/> 住民の気配なし		0	
		(2) 表札（現地）	<input type="checkbox"/> 表札あり（ _____ ）	<input type="checkbox"/> 表札なし、または不明	—	0	
		(3) 郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物やチラシなし	<input type="checkbox"/> 大量のチラシあり	<input type="checkbox"/> 塞がれている	0	
		(4) 門扉	<input type="checkbox"/> 閉鎖なし	—	<input type="checkbox"/> チェーン等で閉鎖されている	0	
		(5) 売買・賃貸の看板	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし		0	
		(6) カーテン・雨戸の状況	<input type="checkbox"/> カーテンあり	—	<input type="checkbox"/> カーテンなし ※すべての窓	0	
		(7) 雨戸の状況	<input type="checkbox"/> 雨戸が開いている	—	<input type="checkbox"/> 雨戸が閉められている ※すべての窓	0	
		(8) 電気メーター	<input type="checkbox"/> 稼働	<input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 停止	0	
		(9) ゴミの状況	<input type="checkbox"/> ゴミの放置なし	—	<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミが放置されている	0	
		(10) 植木・庭草、雑草の手入れ	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れあり ※植木・庭草なしを含む	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れなし	<input type="checkbox"/> 玄関までの通路が確保されていない	0	
		(11) 車庫など車・自転車駐車	<input type="checkbox"/> 駐車されている（-3点）	<input type="checkbox"/> 駐車されていない	<input type="checkbox"/> 放置されている	0	
		(12) 聞き取り（近隣住民情報等）	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	0	
			メモ				
区分	空き家可能性なし（0点）	空き家の可能性あり（0点～7点）	空き家である（8点～）	総合判定	A		
	A	B	C				
判定区分	判定内容	老朽度：低（0点）	老朽度：中小（1点）	老朽度：中大（7点）	老朽度：高（50点）	判定	総合判定
老朽度判定	(1) 傾斜状況	<input type="checkbox"/> 傾斜なし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 重度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 崩れている	0	
	(2) 屋根	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	<input type="checkbox"/> 屋根がつぶれている	0	
	(3) 外壁	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 穴が開いている	—	0	
	(4) 窓ガラス	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的ひび割れ	<input type="checkbox"/> ガラスが割れ・穴	—	0	
	(5) 雨戸	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	—	0	
	(6) 外観（屋外装備・バルコニー・外階段）	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	—	0	
	(7) 土台	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり		0	
	(8) 公道・隣地への危険度	<input type="checkbox"/> なし	—	—	<input type="checkbox"/> 道路・隣地へ崩れる	0	
区分	修繕不要（0点）	軽度修繕（1～7点）	重度修繕（8～49点）	特定空き家候補（50点～）	総合判定	A	
	A	B	C	D			

【現地写真】

現地写真

現地写真





【問9】維持管理について、お困りなことはありますか？  
 (複数選択可)

1. 管理の手間が大変	2. 管理の委託料が高い
3. 身体的・年齢的な問題	4. 現住所から対象家屋までの距離が遠い
5. 管理を頼める相手を探すのが困難	6. 特になし
7. その他 ( )	

空き家に関する情報提供を希望される場合は、差し支えなければ情報提供を受ける方の連絡先をご記入ください。

〒	—	住所	
氏名		電話番号	— —
		FAX番号	— —
eメール			

■その他、空き家の有効活用についてのご質問、ご要望、ご意見等がありましたら、自由記述欄へご記入ください。

【自由記述欄】

---



---



---



---



---



---



---



---



---

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。  
 ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ、  
**〇〇月△△日(×)まで**を目途に、郵便ポストに投函してください。