

伊東市空家等実態調査業務委託

報 告 書

平成31年3月

アジア航測株式会社

目次

第1章	調査の概要	1
1.1	調査の目的	3
1.2	調査の内容	4
(1)	業務名	4
(2)	実施期間	4
(3)	業務対象地域	4
(4)	準拠する法令等	4
(5)	業務概要	4
1.3	調査資料収集	5
第2章	現地調査	7
2.1	机上照合	9
(1)	データベース変換処理	9
(2)	台帳と地図の突合	9
2.2	現地調査	10
(1)	調査建物の選定	10
(2)	現地調査地図作成	11
(3)	空家等現地調査マニュアル	12
(4)	現地調査	12
(5)	調査の手順	13
(6)	現地調査結果整理	14
2.3	現地調査の結果	15
(1)	調査実施件数	15
(2)	調査結果の集計	16
第3章	空家等所有者	35
アンケート調査		35
3.1	アンケート調査の概要	37
(1)	アンケートの概要	37
(2)	所有者特定調査	37
(3)	アンケート作成	37
3.2	アンケート調査結果	38
(1)	アンケート発送数・回答数	38
(2)	アンケートの集計	38

第4章	調査結果の分析	51
4.1	分析.....	53
(1)	空家率.....	53
(2)	空家等建物の分布状況.....	55
(3)	交通条件と空家分布状況について	57
(4)	築年数空家等建物の分布状況について	63
第5章	まとめ.....	65
5.1	まとめ.....	67

第1章 調査の概要

1.1 調査の目的

近年、少子高齢化、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。平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空家等の総数は、1993 年から 2013 年の 20 年で 1.8 倍(1993 年：448 万戸 2013 年：820 万戸)に増加している。このような建物のなかには、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事例もある。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、伊東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及び現状等を調査・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）をいう。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。

1.2 調査の内容

(1) 業務名

伊東市空家等実態調査業務委託

(2) 実施期間

平成 30 年 7 月 5 日 から 平成 31 年 3 月 20 日

(3) 業務対象地域

伊東市内全域（124.10km²）を実施した。

(4) 準拠する法令等

- 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
- 6) 個人情報の保護に関する法律
- 7) 伊東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

(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った。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った。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した。

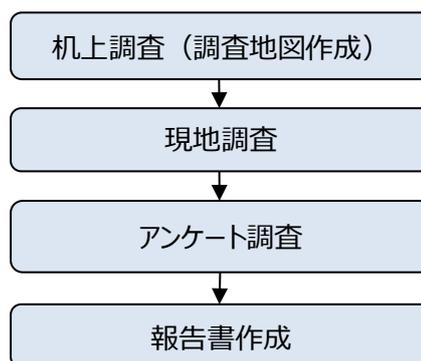


図 1.1 調査フロー

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) 台帳と地図の突合
- 5) 現地調査地図作成
- 6) 空家等現地調査マニュアル作成
- 7) 現地調査
- 8) 現地調査結果整理
- 9) アンケート調査
- 10) 空家等候補建物分布等集計処理
- 11) 空家等管理システムの構築
- 12) 打合せ協議
- 13) 業務報告書とりまとめ

1.3 調査資料収集

本業務で収集、使用した資料は以下のとおりである。

- 1) 水道閉栓台帳データ (EXCEL、CSV形式)
- 2) 地番現況図データ (シェープファイル形式)
- 3) 家屋現況図データ (シェープファイル形式) 1式
- 4) 都市計画基本図データ (DM形式)
- 5) 建物登記情報 (EXCEL形式)
- 6) 住宅地図データ (Zmap-TOWN II)

第2章 現地調査

2.1 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った。

(1) データベース変換処理

借用した各種水道閉栓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・地番をもとに作成し、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、地番現況図データについても同様に突合キーを作成するとともに、住宅地図データについても突合キーを確認した。

調査対象となるデータ数は 2,681 件であったが、データには重複する住所が存在したことから、アパート等と考えられるデータ「368 件」は除外した。

以上から、対象建物数は「2,313 件」となった。

(2) 台帳と地図の突合

突合キーをもとに各種水道閉栓データと地図データの突合を行った。

照合においては、以下 1～3 の順で実施した。

- 1 地番現況図データ
- 2 住宅地図データ (Zmap-TOWN II)
- 3 住宅地図書籍 (2002 年 09 月 伊東市北部・南部)

2 の住宅地図データは最新版であることから、長期間空家等となっている建物等に関しては、突合キーとなる住所と突合できない場合があることを考え、過去の住宅地図書籍より住所及び別荘地番号を取得し、位置を特定した。

位置特定建物は、1,658 件となった。

2.2 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、現地調査用資料を作成し、その後、現地調査を実施した。調査の実施前には、伊東市における住宅状況及び既往の調査管理項目を考慮し、協議の上調査項目を決定した。調査項目決定後、調査項目の要点をまとめた、「空家等現地調査マニュアル」を整備し、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。

(1) 調査建物の選定

照合した 1,658 件のうち、1,537 件を調査対象とした。行政区別の調査建物数を表 2.1 に示す。

表 2.1 調査建物数（行政区別）

行政区	調査対象候補数	位置特定建物数	調査対象
宇佐美	399	244	244
湯川	158	79	79
松原	149	86	86
岡	357	159	159
鎌田	125	65	65
玖須美	366	185	185
新井	76	52	52
川奈	180	110	110
荻	78	63	63
吉田	60	36	36
富戸	333	269	227
八幡野	234	172	151
池	103	87	29
赤沢	18	14	14
十足	45	37	37
計	2,681	1,658	1,537

(2) 現地調査地図作成

空家等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。対象となる位置のメッシュを図 2.1 に示す。現地調査地図は別冊資料とした。

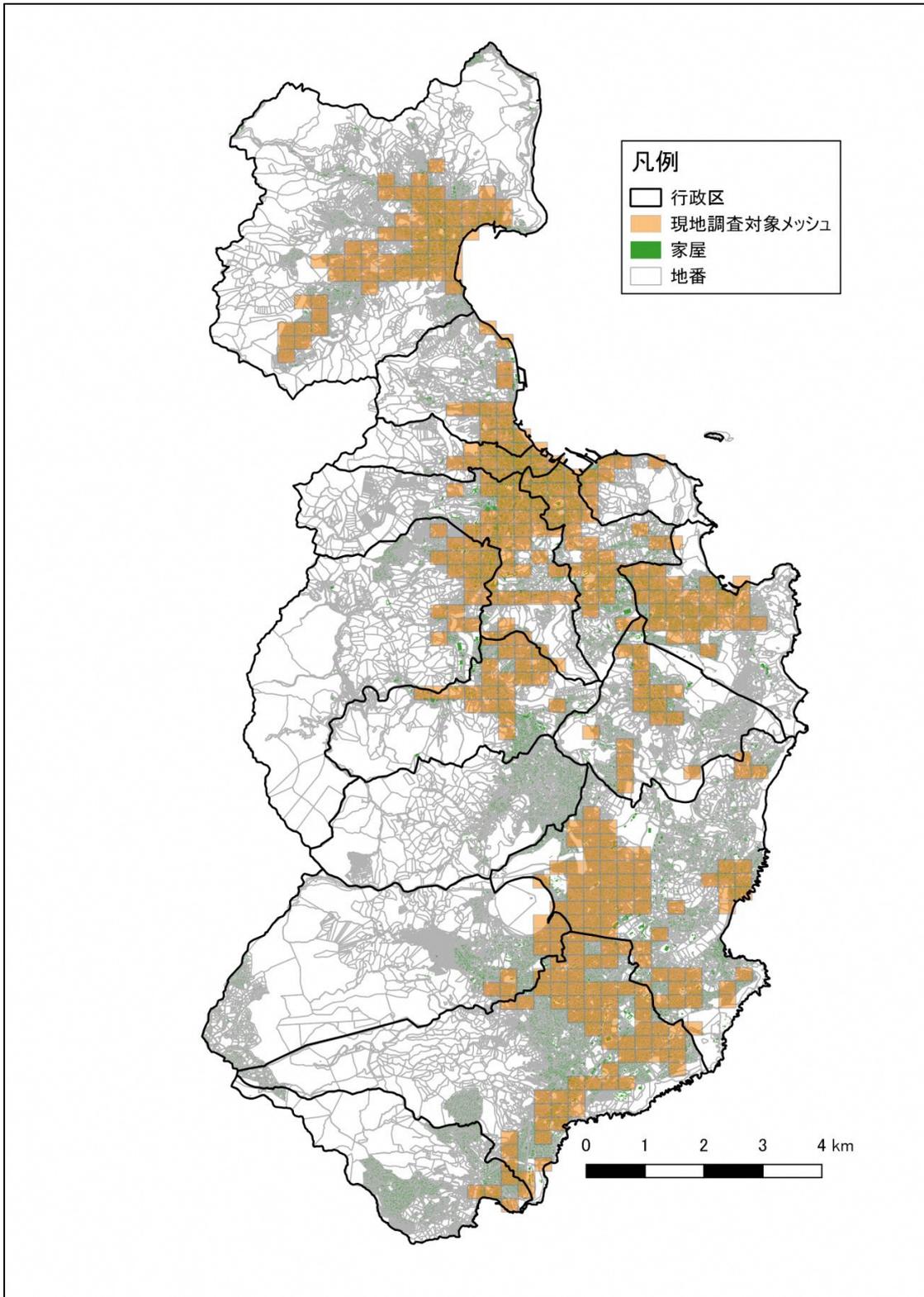


図 2.1 現地調査地図

(3) 空家等現地調査マニュアル

現地調査は複数人で行うことから、評価を統一できるように、空家等現地調査マニュアルを作成した。調査項目における確認項目は表 2.2 に示す項目で実施した。空家等現地調査マニュアルは巻末資料 1 に示す。

表 2.2 現地調査確認項目

＜調査リスト＞			
・調査番号	・住所	・行政区	
＜建物の状況確認＞			
・調査結果	・調査不可理由	・居住状況	・建物種類
・建物階数	・建物個数	・接続道路	・接続道路舗装状況
・表札	・郵便受け	・門扉	・売買・賃貸看板
・カーテンの状況	・雨戸の状況	・電気メーター	・ゴミの状況
・庭木の手入れ	・フェンス（設置状況）	・石積・擁壁等（設置状況）	・車・自転車
・生物等（ネコ・ネズミ・猪・ハチの巣等）	・付属建物種類（倉庫・小屋 ／カーポート・車庫）	・近隣住民情報等	
＜建物の損傷状況確認＞			
・傾斜状況	・屋根	・ひさし	・外壁
・窓ガラス	・雨戸	・外観（屋外装備・バルコニー・外階段・門扉・看板）	・土台基礎
・庭木	・フェンス（損傷確認）	・石積・擁壁等（損傷確認）	・倉庫・小屋
・カーポート・車庫	・備考		

(4) 現地調査

空家等現地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、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よう実施した。

(5) 調査の手順

現地調査のフローを下記に示す。

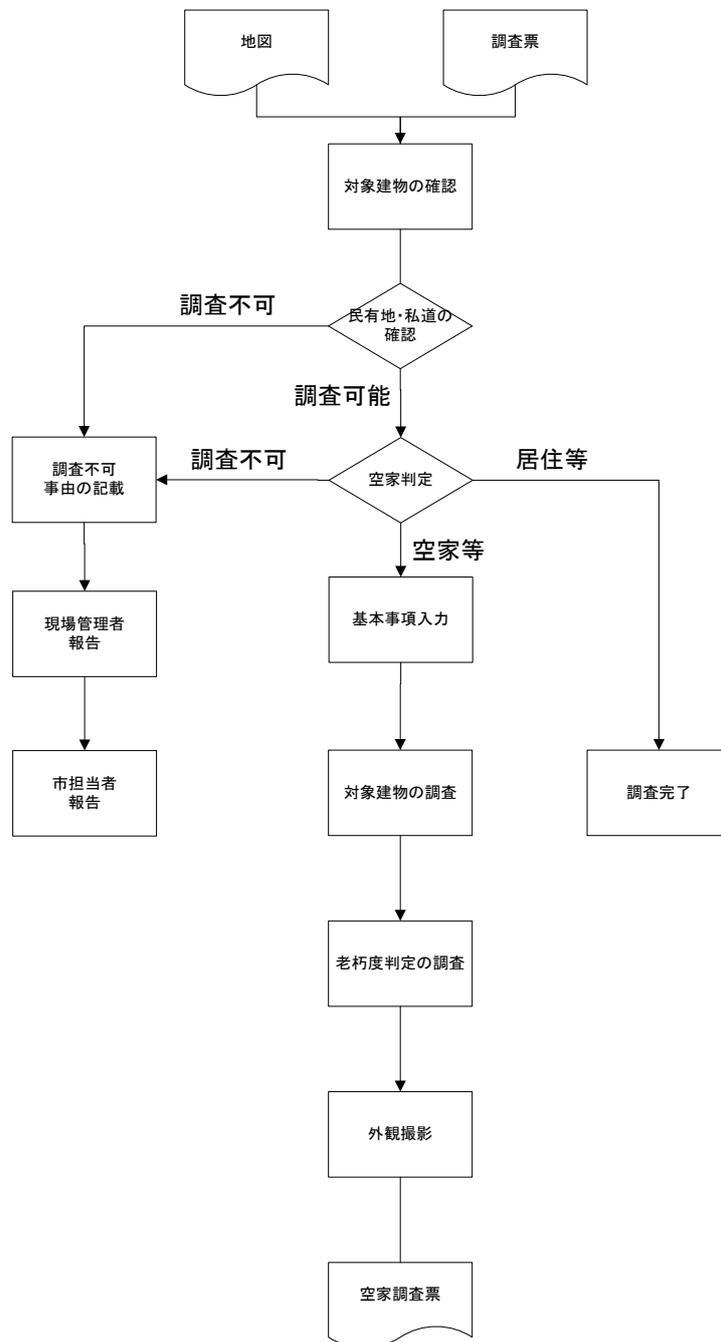


図 2.2 現地調査フロー

(6) 現地調査結果整理

現地調査結果については、空家等調査判定票にとりまとめた。また、位置を特定した建物の計1,658件は、位置情報のGISデータを作成した。

2.3 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」「確認できず（判断できず）」と判定したものである。

(1) 調査実施件数

現地調査は1, 537件実施し、現地調査の結果、空家等の可能性がある建物に該当する件数は、「住民の気配なし」の633件、「確認できず（判断できず）」の682件、計1, 315件であった。

行政区別の調査結果数を表 2.3 に示す。

表 2.3 地区別調査件数

行政区	調査件数	住民の 気配なし	確認できず (判断できず)	調査不可 (一部含む)	住民確認	建物なし (取り壊し済み)
宇佐美	244	83	130	2	23	6
湯川	79	29	38	0	10	2
松原	86	18	44	4	16	3
岡	159	49	82	3	21	4
鎌田	65	22	34	1	7	1
玖須美	185	61	71	2	43	8
新井	52	19	23	0	9	1
川奈	110	51	48	2	8	3
荻	63	36	18	2	8	0
吉田	36	15	15	0	6	0
富戸	227	129	85	0	8	3
八幡野	151	70	66	2	10	4
池	29	19	9	1	0	1
赤沢	14	12	2	0	23	6
十足	37	20	17	0	0	0
計	1, 537	633	682	17	169	36

(2) 調査結果の集計

ここでは、現地調査を実施した建物1,537件について、その調査結果等を取りまとめた。このうち、90件は現地調査不可の建物であった。現地調査不可となった要因は、すでに取り壊されていたり、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。

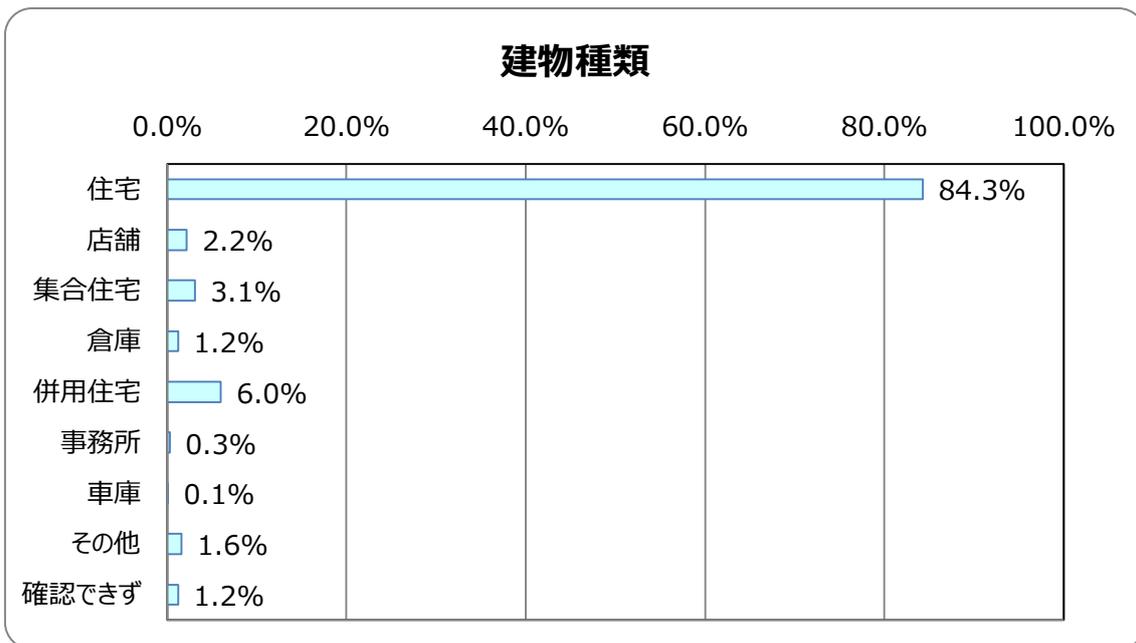
1) 基本事項（建物種類、建物階数、接地道路）

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（道路幅員）については4m未満が半数以上を占めており、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察される。

各調査項目の結果は下記に示す。

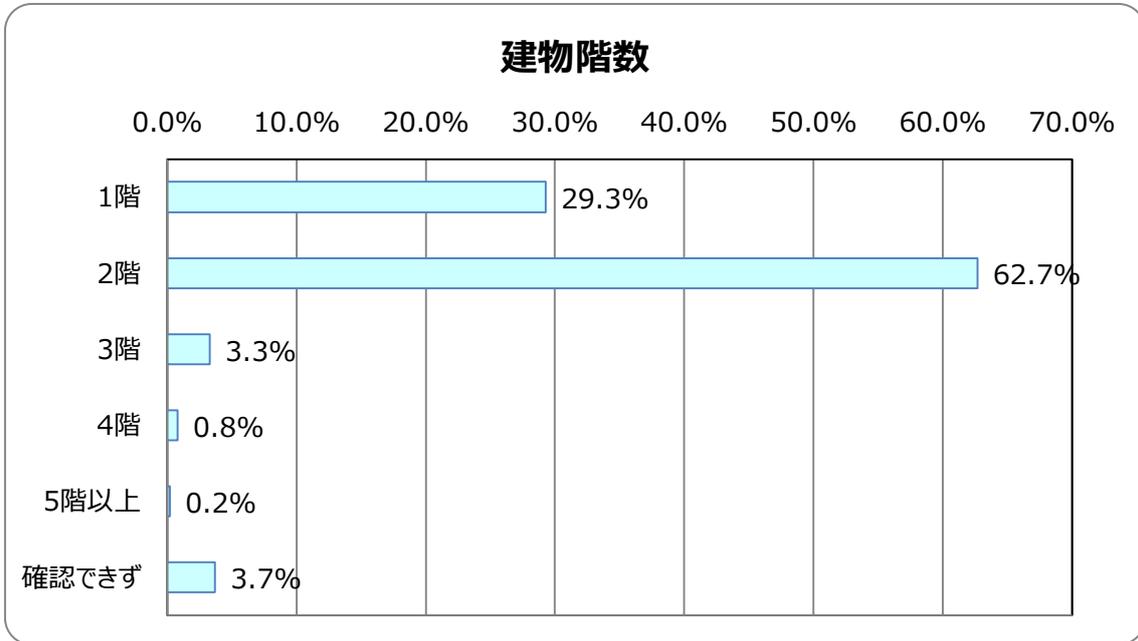
・建物種類について

「住宅」が最も多く、84.3%であった。



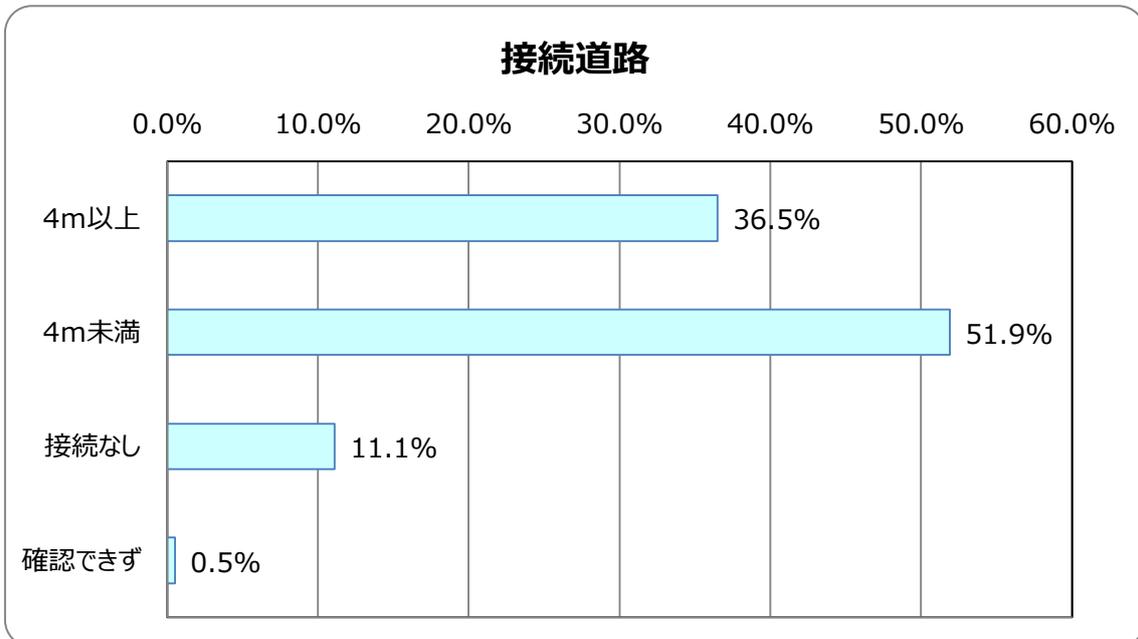
・建物階数について

「2階」が最も多く、62.7%、次いで「1階」が29.3%と低層建物が多くを占めていた。



・接地道路（道路幅員）について

「4m未満」が51.9%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) 空家等の判定／現地調査

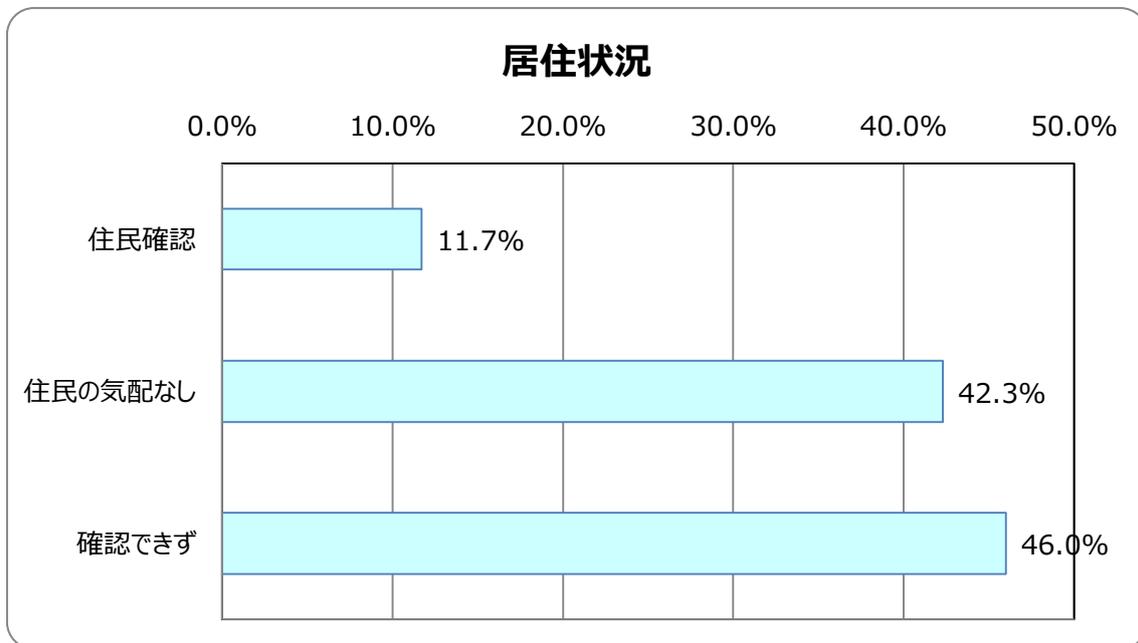
空家等の可能性が高い建物の多くは、管理状況に問題はないが、門扉の未閉鎖、ゴミの放置、植木・庭木の放置が一部の建物に見受けられる。特に、門扉の未閉鎖、植木・庭木の放置が半数を超えており、管理が行き届いていないことが推察される。

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。

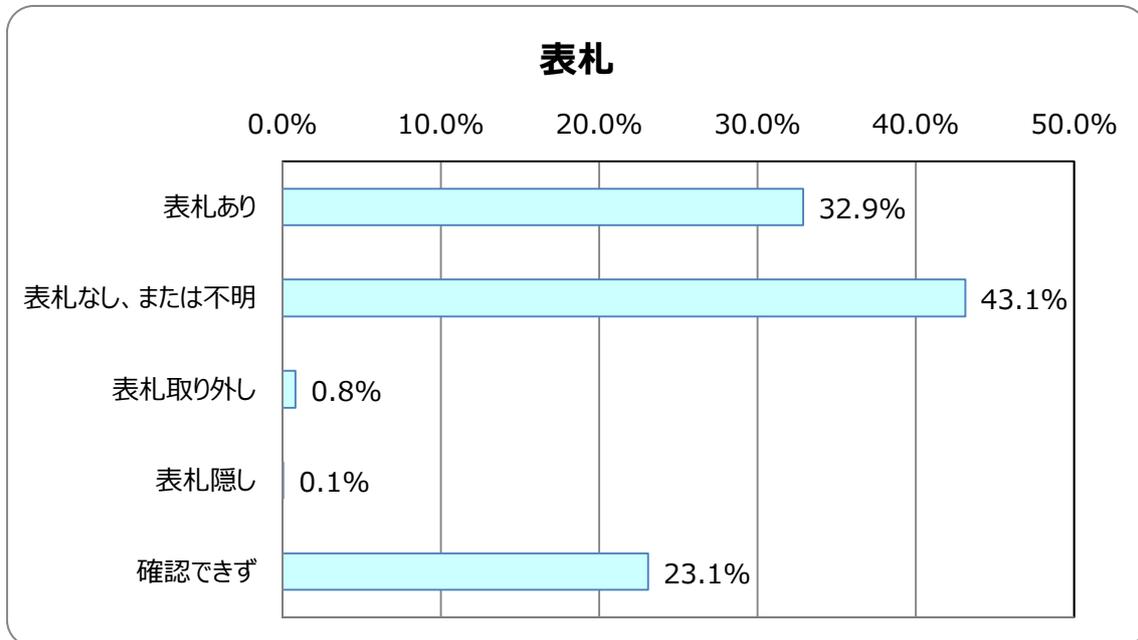
・居住状況について

「確認できず（判断できない）」が46.0%、その次に「住民の気配なし」が42.3%であった。「住民確認」ができた建物も11.7%あった。



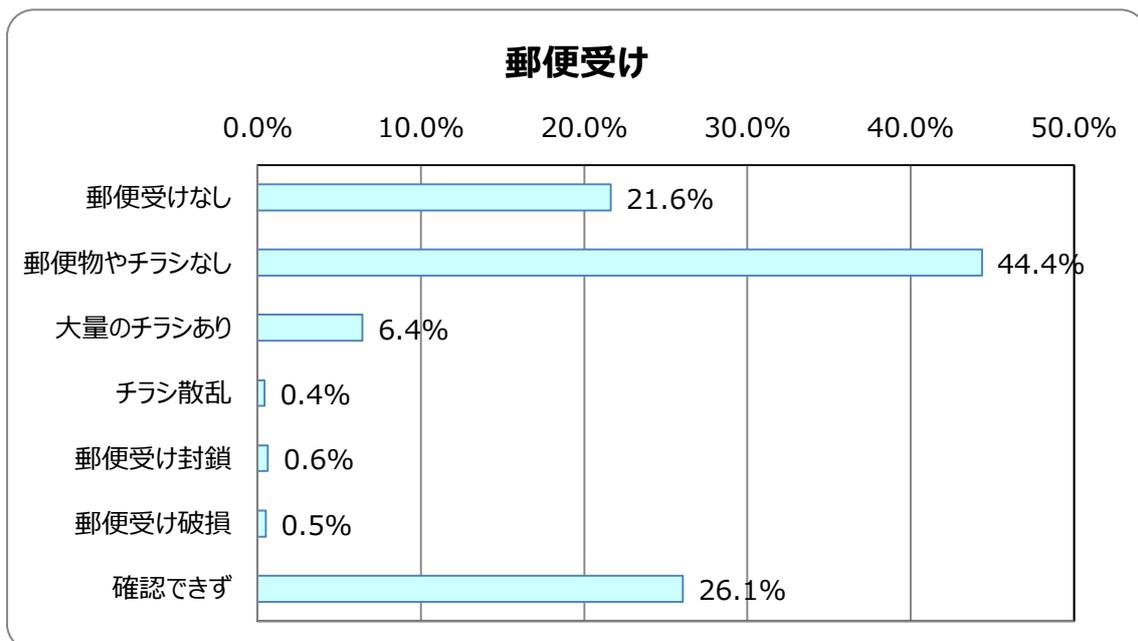
・表札について

「表札なし、または不明」が43.1%であった。表札取り外しや表札隠しのよう空家等と推察できる建物が計0.9%確認された。



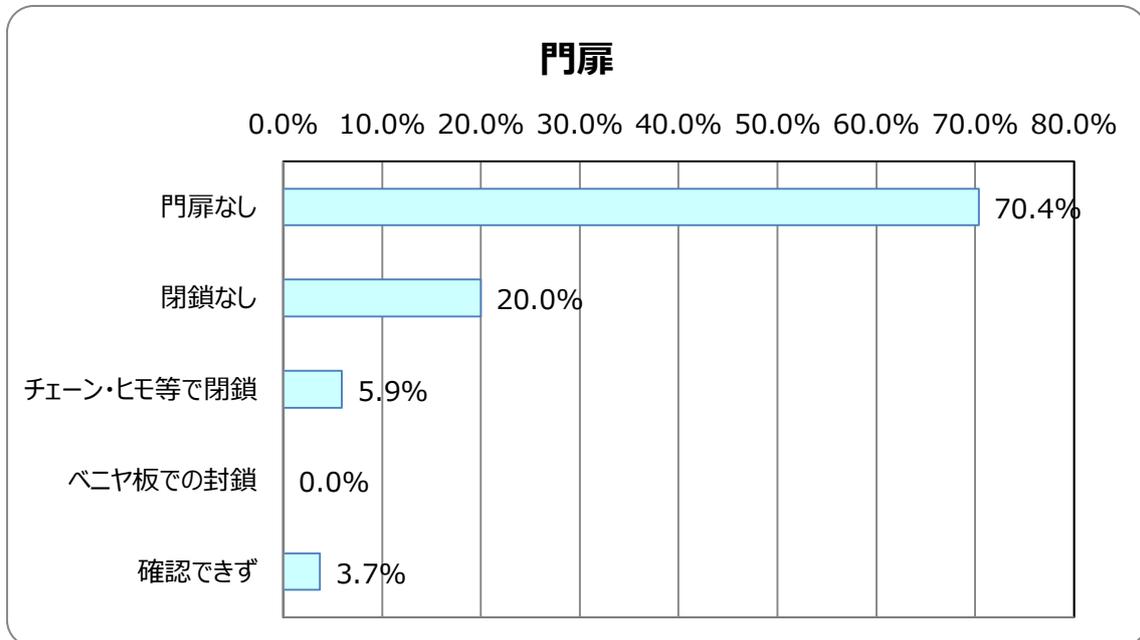
・郵便受けについて

「郵便物やチラシなし」が44.4%であった。また、「確認できず」は26.1%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6.4%であった。管理がされていないと判断される郵便受け破損やチラシの散乱、空家等と推察できる郵便受けの封鎖を計1.5%確認できた。



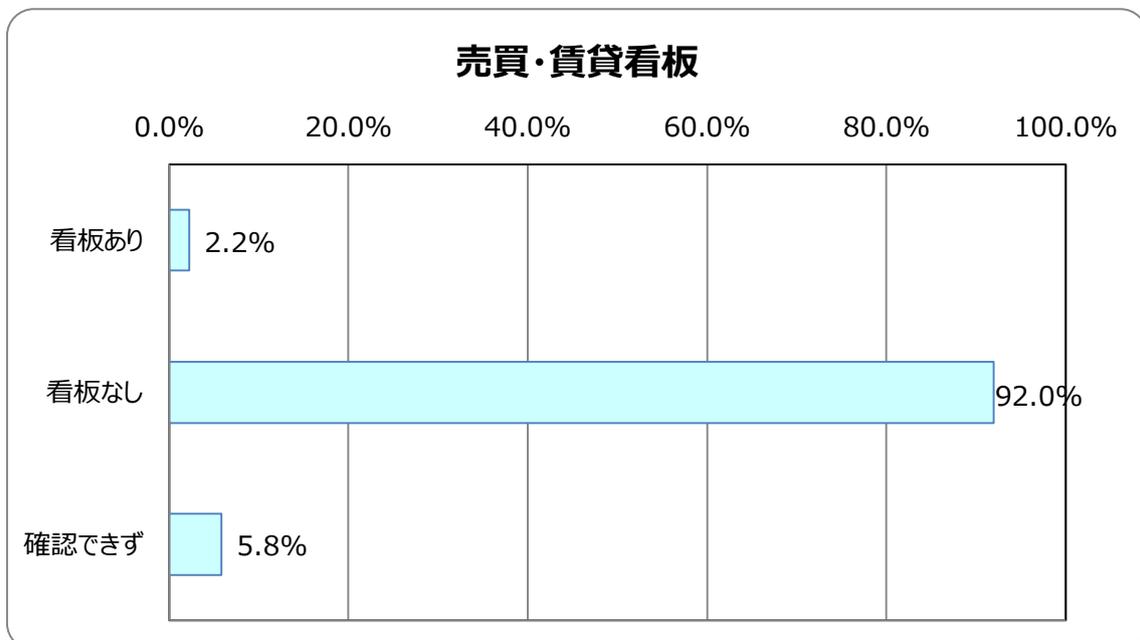
・門扉について

「門扉なし」が70.4%であった。「閉鎖なし」は20.0%、空家等と推察できる「チェーン等で封鎖されている」が5.9%確認された。



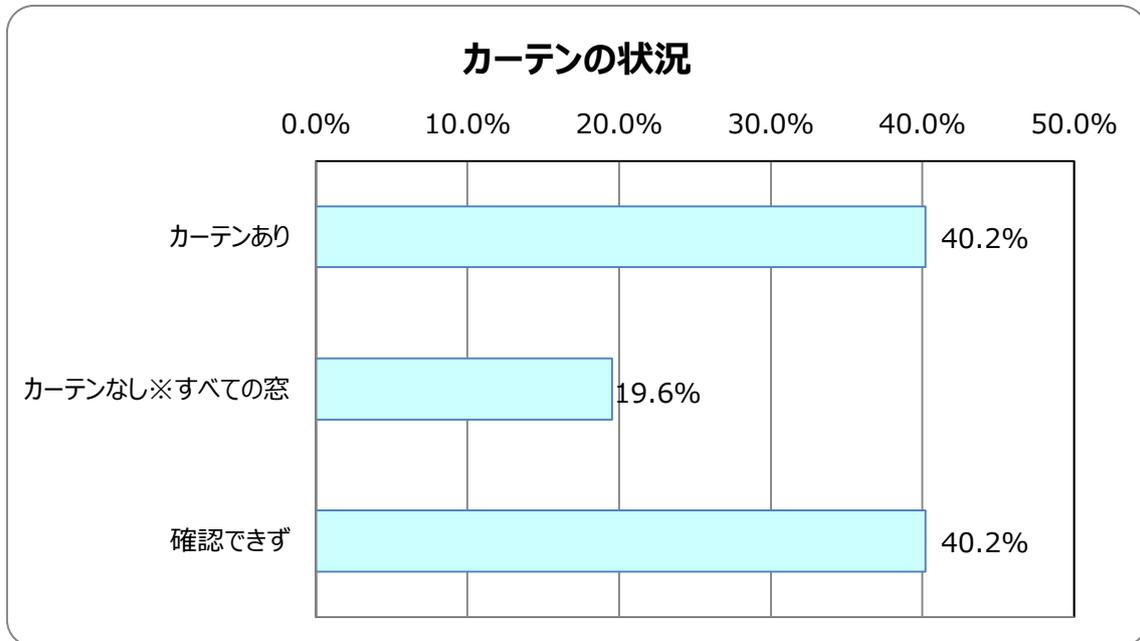
・売買・賃貸について

「看板なし」が92.0%と大半を占めており、「看板あり」は2.2%確認できた。



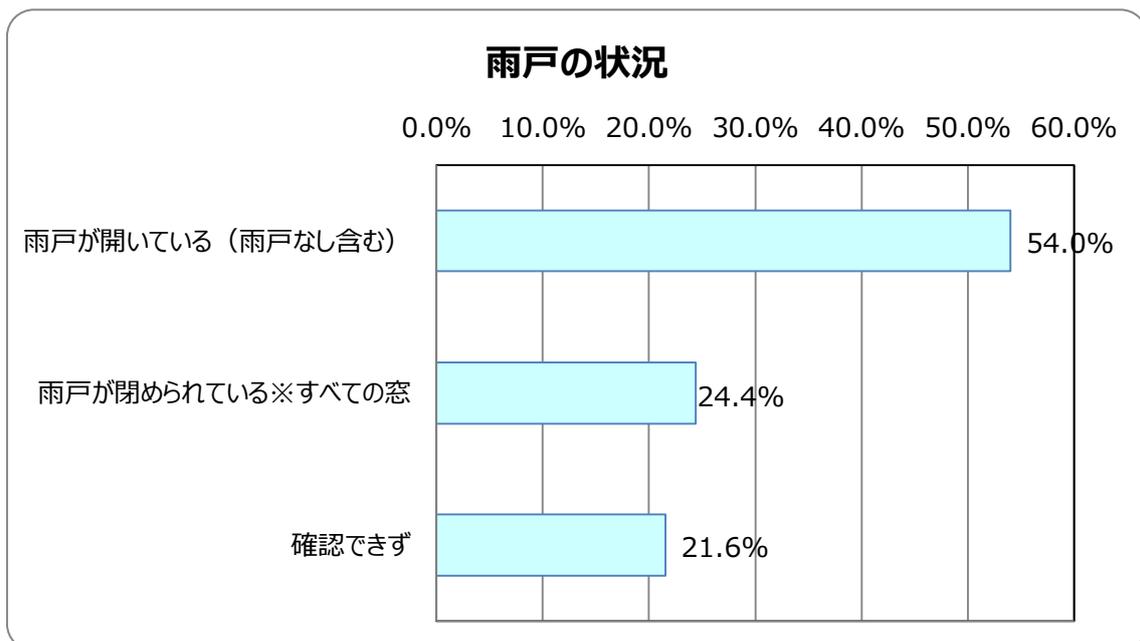
・カーテンについて

「カーテンあり」が40.2%、「確認できず」も40.2%と同じ割合であった。確認できない理由として、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19.6%確認でき、生活感が感じられない建物もあった。



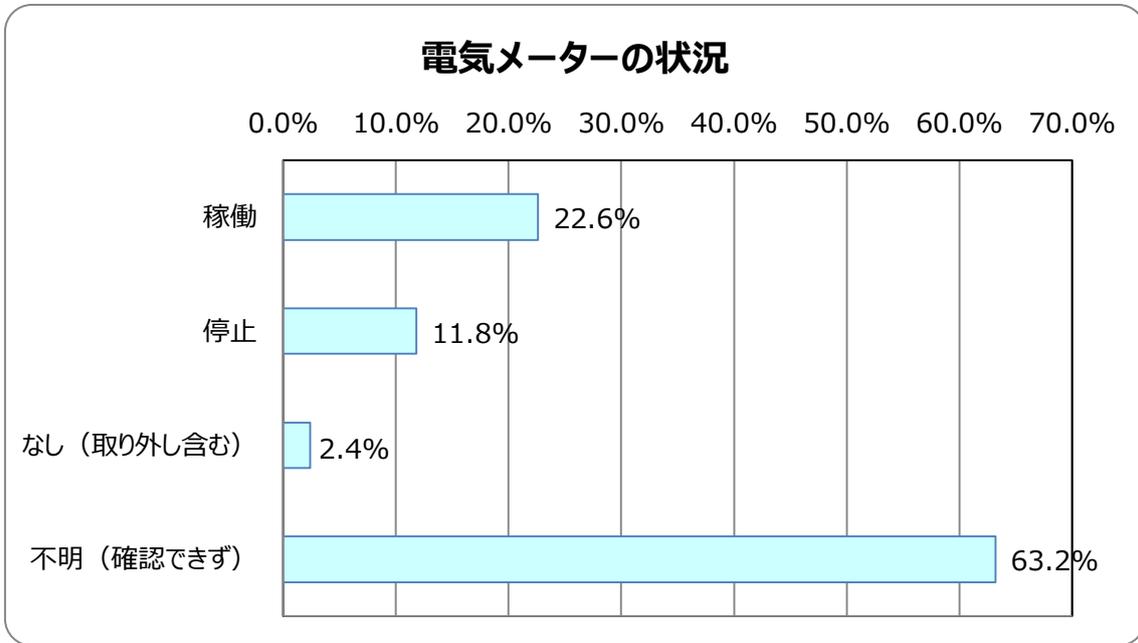
・雨戸について

「雨戸が開いている（雨戸なしを含む）」が54.0%と多かった。一方で、「雨戸が閉められている」は24.4%、「確認できず」は21.6%であった。



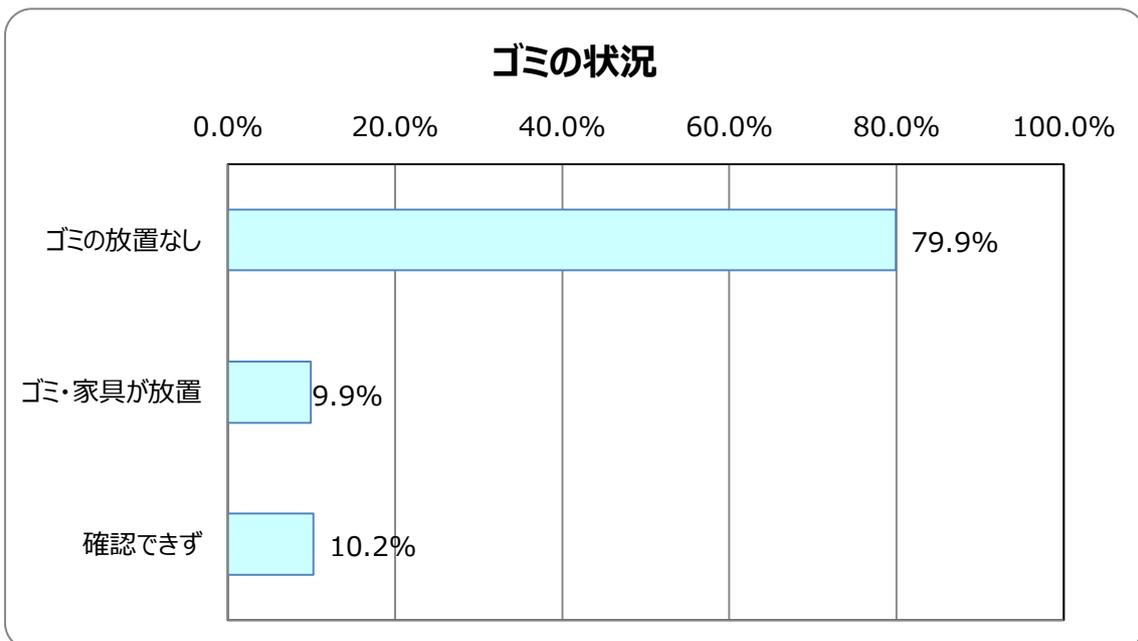
・電気メーターについて

公道からの調査のため、「不明(確認できず)」が63.2%と最も多くなった。居住または利用の可能性が高い「稼働」が22.6%確認でき、空家等の可能性のある「停止」は11.8%確認できた。



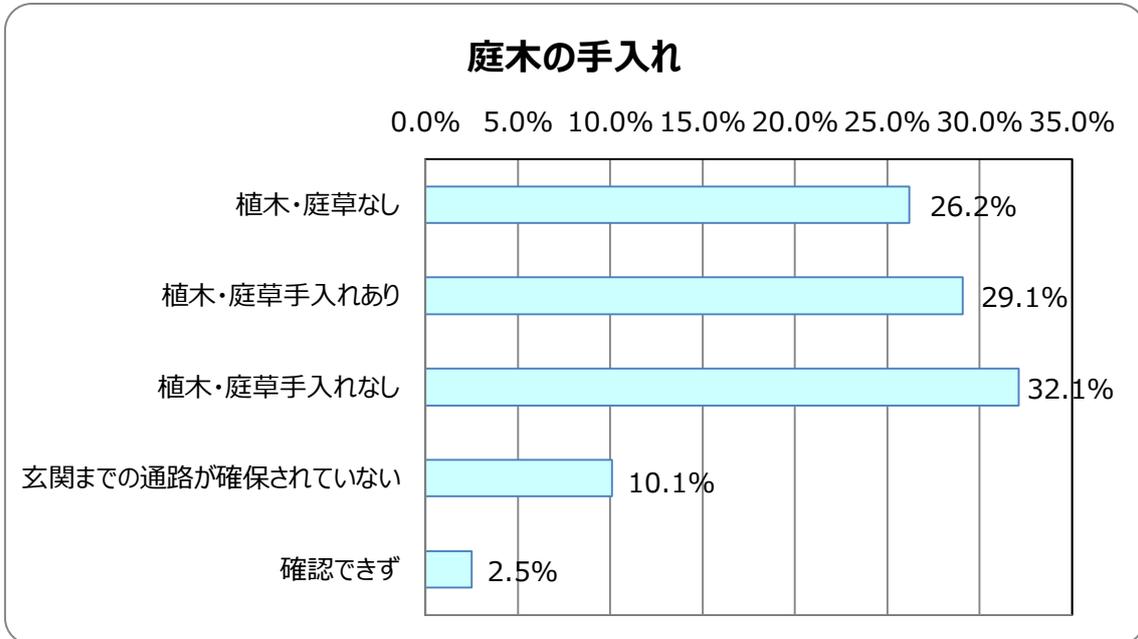
・ゴミについて

「ゴミの放置なし」が79.9%であるが、空家等の可能性が高い建物として推察される「ゴミ・家具が放置」が9.9%確認できた。



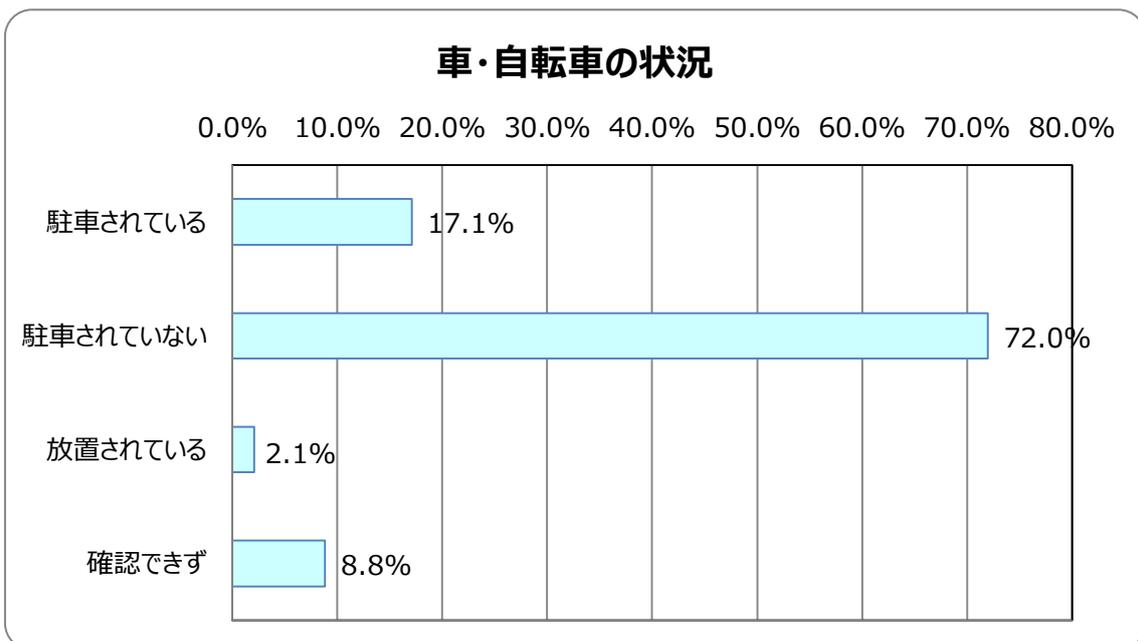
・植木、庭草、雑草の手入れについて

「庭木・庭草の手入れなし」が32.1%と最多であったが、「庭木・植木の手入れあり」も29.1%と、生活感のない建物にもかかわらず手入れをされている家も多くあった。「玄関までの通路が確保されていない」は10.1%であり、空家等の可能性が非常に高い建物として推察される。



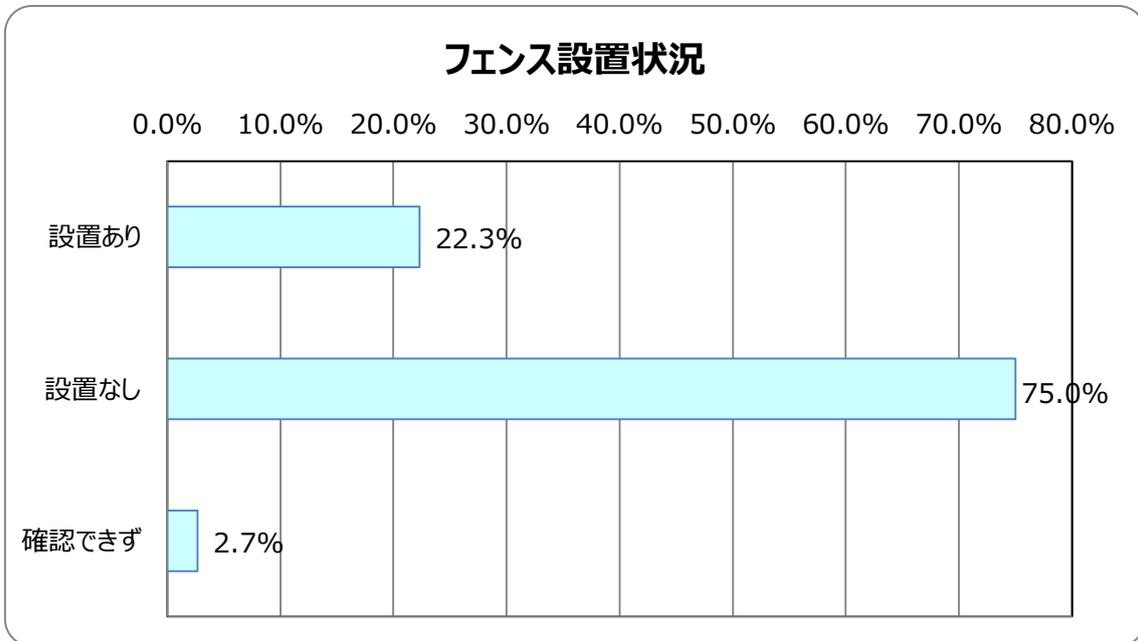
・車庫など車・自転車について

「駐車されていない」が72.0%と多く、「駐車されている」が17.1%であった。放置されている建物が2.1%確認でき、空家等の可能性が高いと推察される。



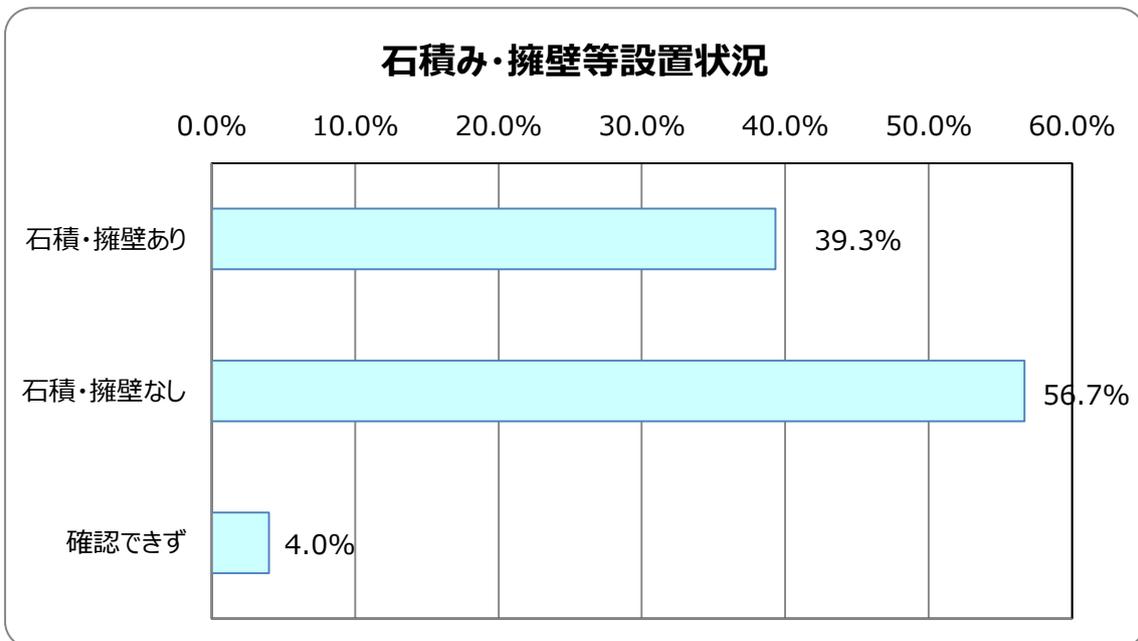
・フェンス設置状況について

空家へのフェンス設置状況は、「設置なし」が多く75.0%であった。一方、「設置あり」は22.3%であった。



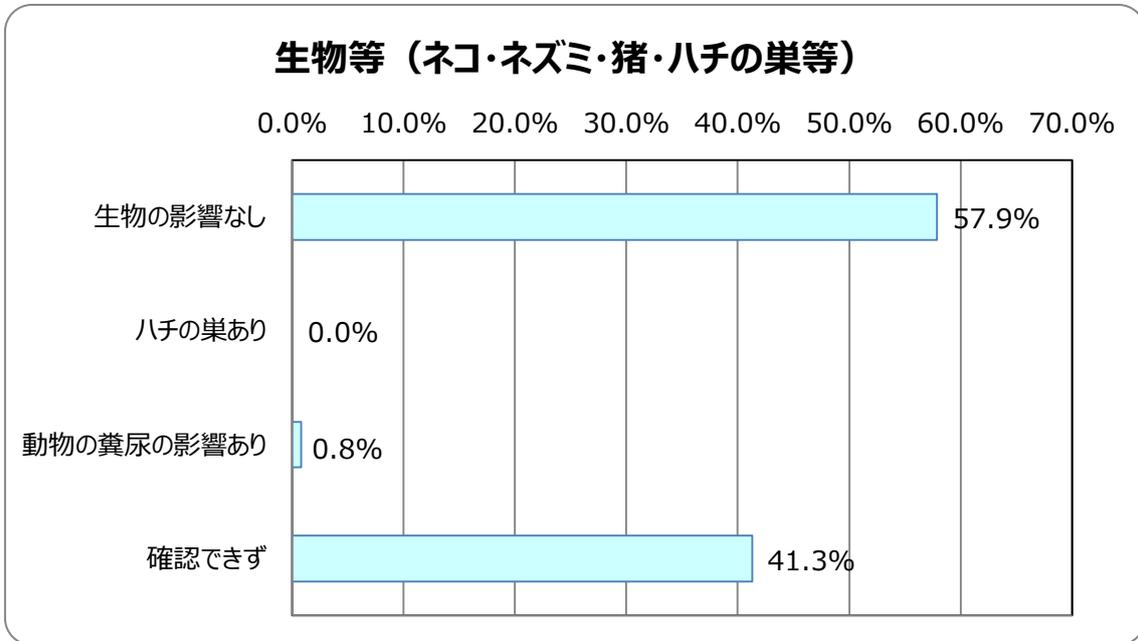
・石積み・擁壁等設置状況について

空家の石積み・擁壁等の設置状況は、「石積み・擁壁なし」が多く56.7%であった。一方、「石積み・擁壁等あり」は39.3%であった。



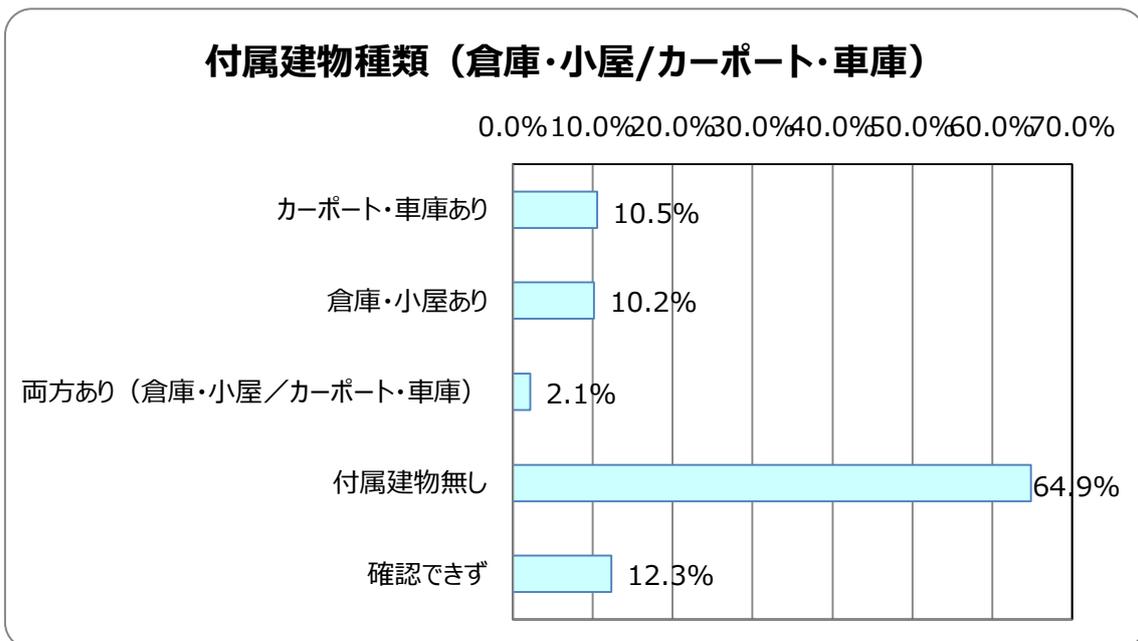
・生物等（ネコ・ネズミ・猪・ハチの巣等）について

空家への生物等の影響は、「影響なし」が最も多く57.9%であり、「確認できず」も41.3%と多かった。一方、「動物の糞尿の影響あり」が0.8%とわずかながら確認できた。該当する建物は管理ができておらず、空家等の可能性が高いと推察される。



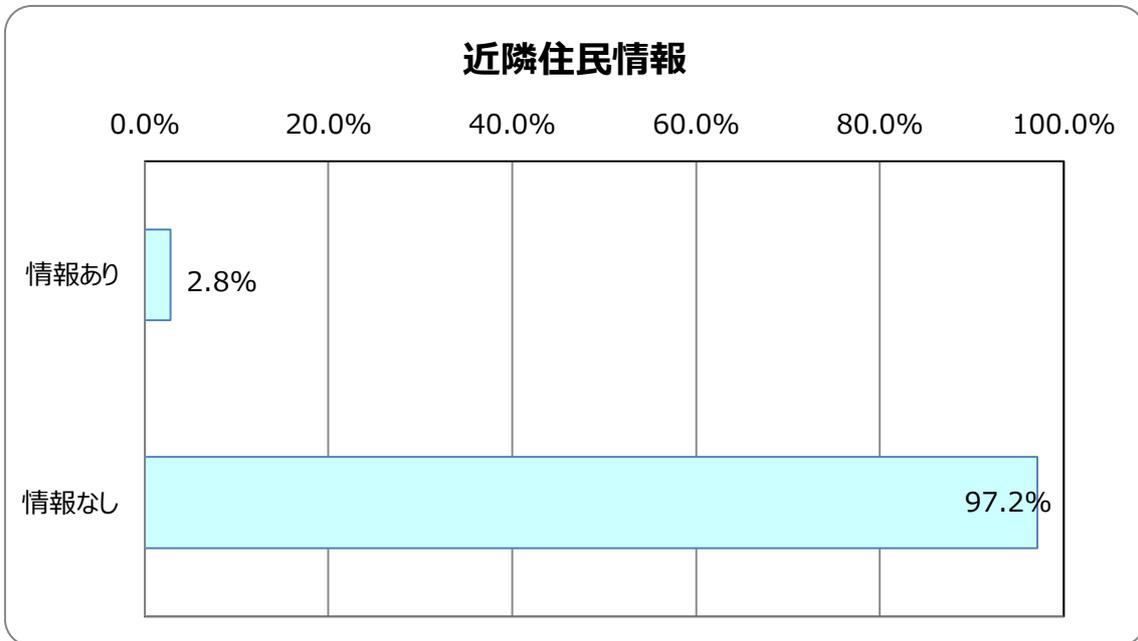
・付属建物種類（倉庫・小屋/カーポート・車庫）について

「付属建物無し」が最も多く64.9%であった。「カーポート・車庫あり」は10.5%、「倉庫・小屋あり」は10.2%、「両方あり（倉庫・小屋/カーポート・車庫）」は2.1%であった。



・近隣住民情報等について

「情報なし」が97.2%と多数を占めたが、2.8%の建物で近隣住民等からの情報が得られた。住民から得た情報は有効であり、データベース等に残した。



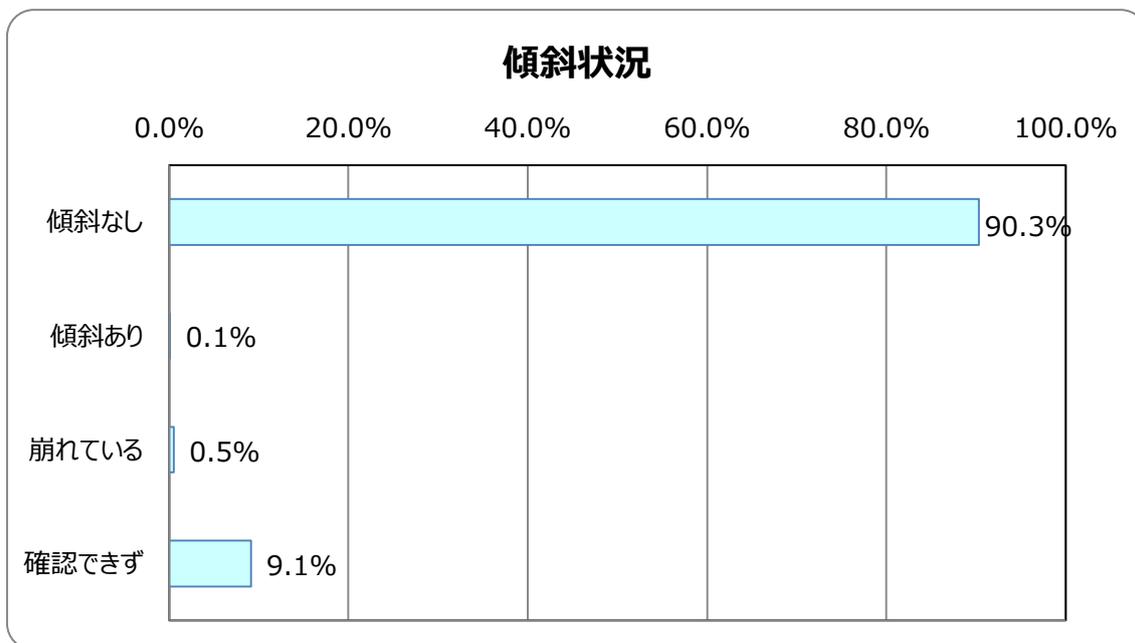
3) 老朽度判定

空家等の可能性が高い建物の老朽化度について、その多くについて著しい老朽化は見受けられない、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。

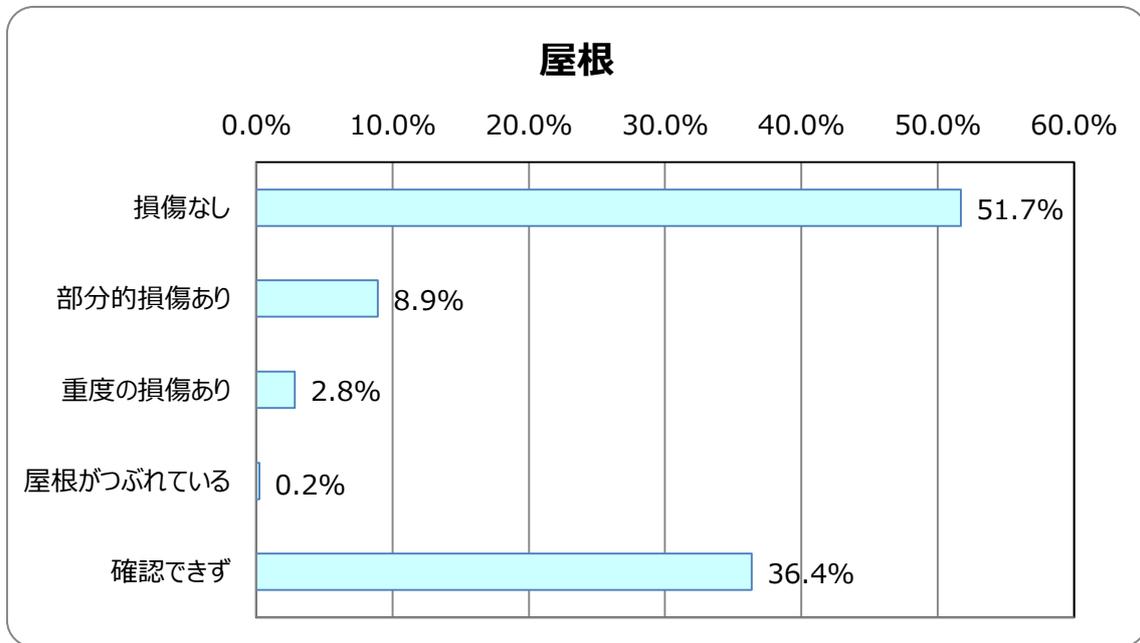
・ 傾斜状況について

「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0.5%、「傾斜あり」が0.1%確認できた。これらの建物については、周辺への影響を踏まえ、早急な対策が求められる。



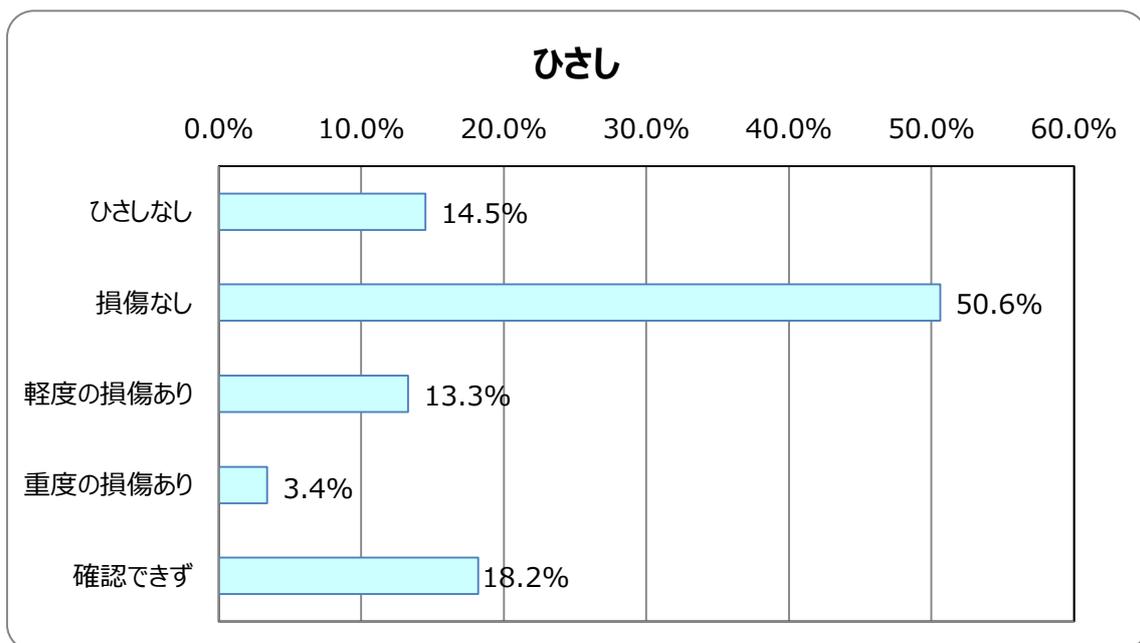
・屋根の状況について

「損傷なし」が51.7%と、約半数の建物では損傷は見られなかった。しかし、「屋根がつぶれている」が0.2%、「重度の損傷あり」が2.8%確認でき、長期間管理されていない建物と推察される。



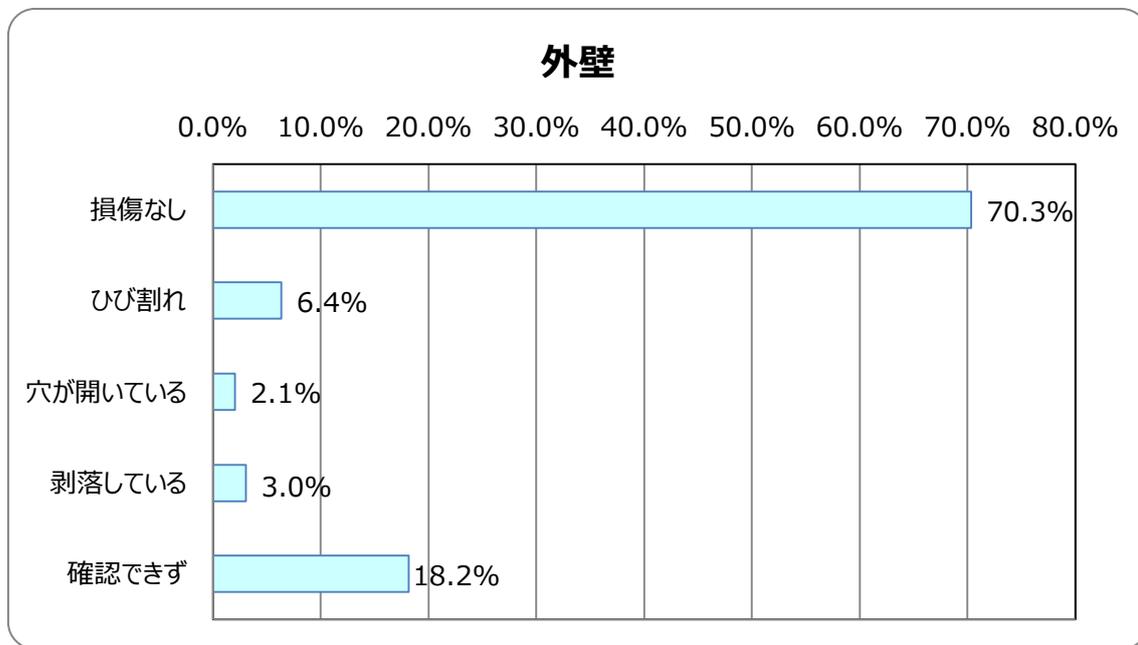
・ひさしの状況について

「損傷なし」が50.6%と、約半数の建物では損傷は見受けられなかった。しかし、「軽度の損傷あり」が13.3%、「重度の損傷あり」が3.4%確認できた。



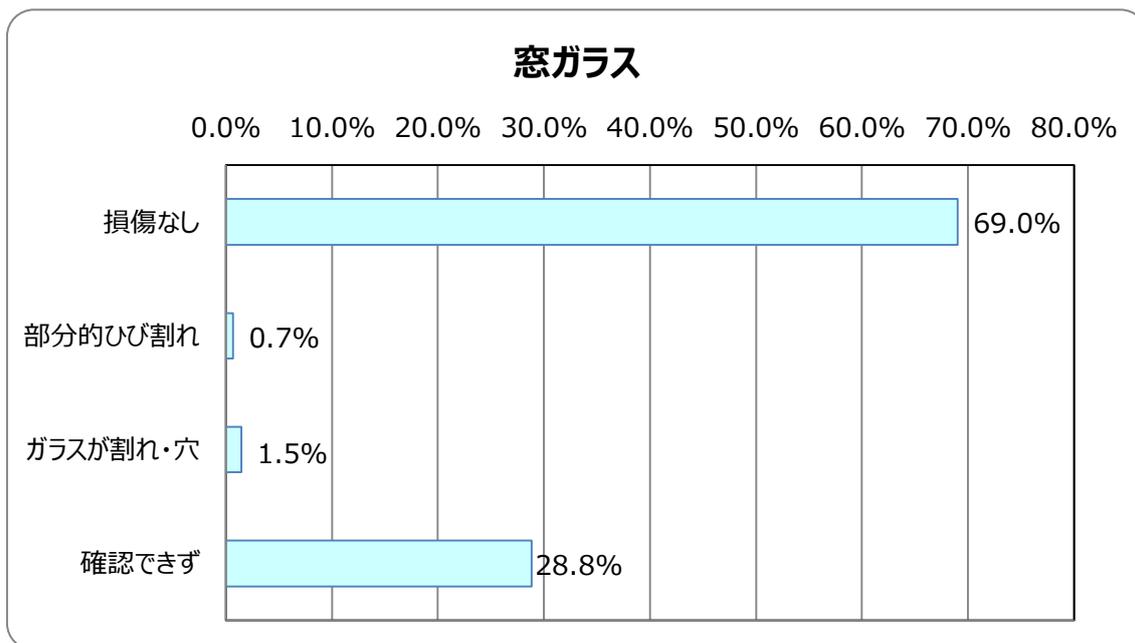
・外壁の状況について

「損傷なし」が70.3%であり、多くの建物では損傷は見受けられなかった。しかし、「ひび割れ」が6.4%、「剥落している」が3.0%と、一部の建物には損傷が見受けられた。



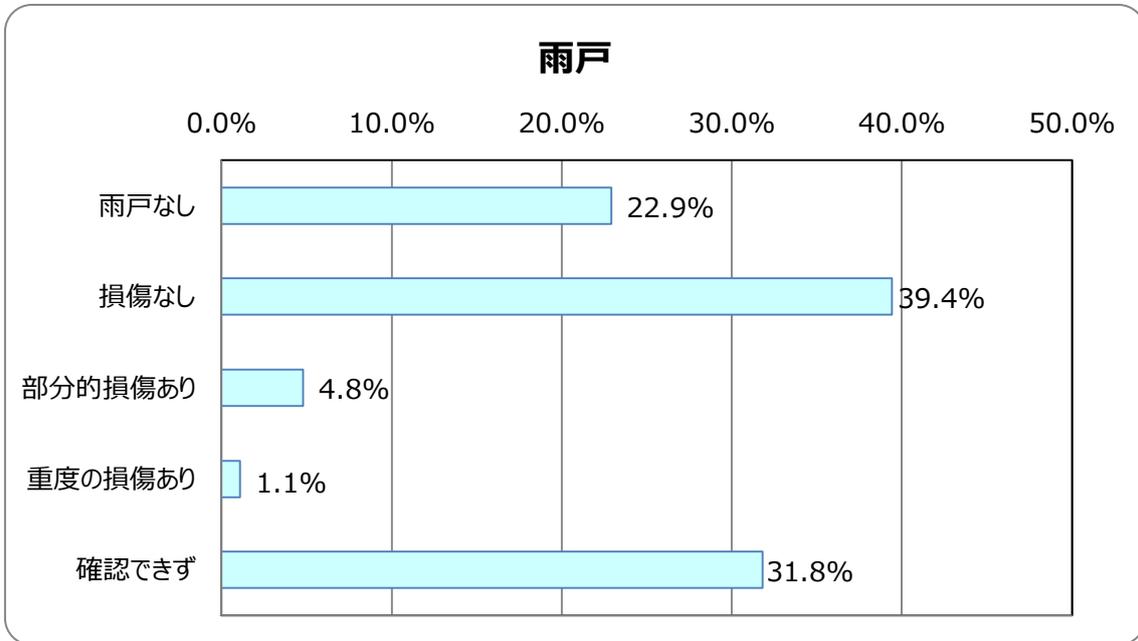
・窓ガラスの状況について

「損傷なし」が69.0%と多くの建物では損傷は見られなかった。しかし、「ガラスが割れている（穴が開いている状況）」が1.5%と、大きな損傷が見られた建物があった。



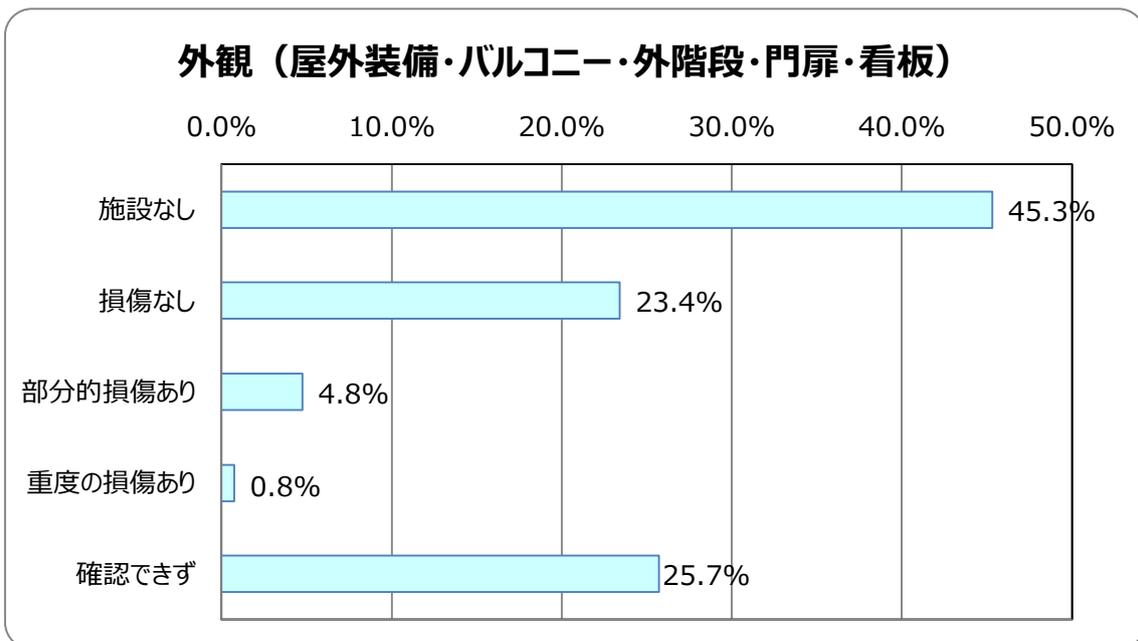
・雨戸の状況について

「損傷なし」が39.4%であり、雨戸なしを含めると約6割の建物では、損傷は見られなかった。一方、「重度の損傷あり」が1.1%確認でき、一部の建物では損傷状況が著しい建物があった。



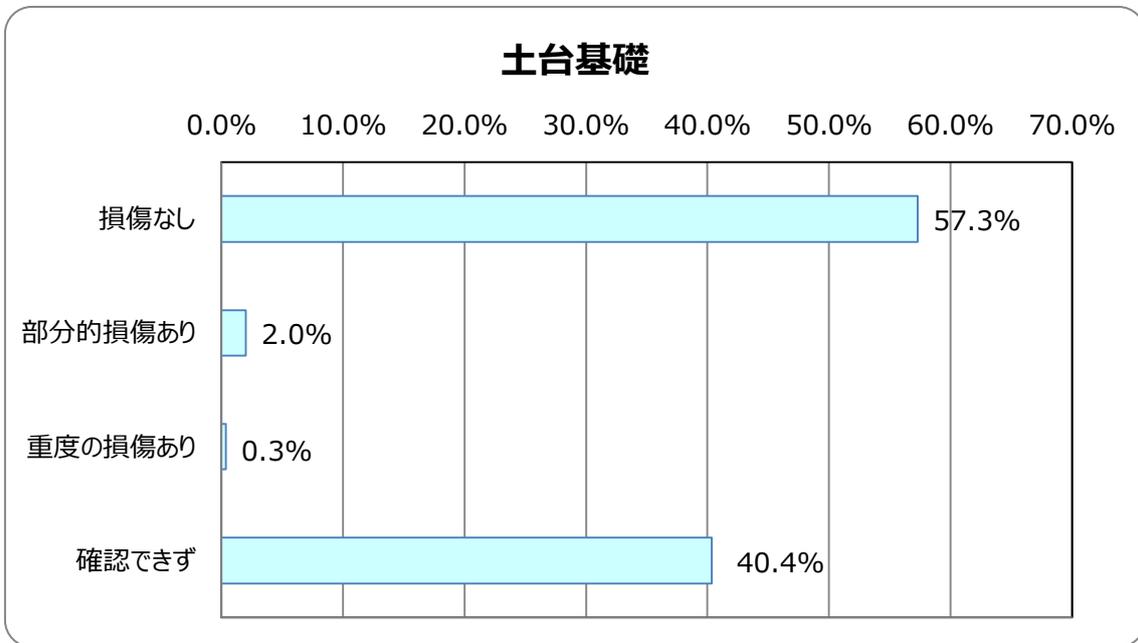
・外観（屋外設備・バルコニー・外階段）の状況について

「施設なし」が最多で45.3%であった。また、「損傷なし」は23.4%であった。一方、「重度の損傷あり」が0.8%と損傷状況が著しいものがあった。



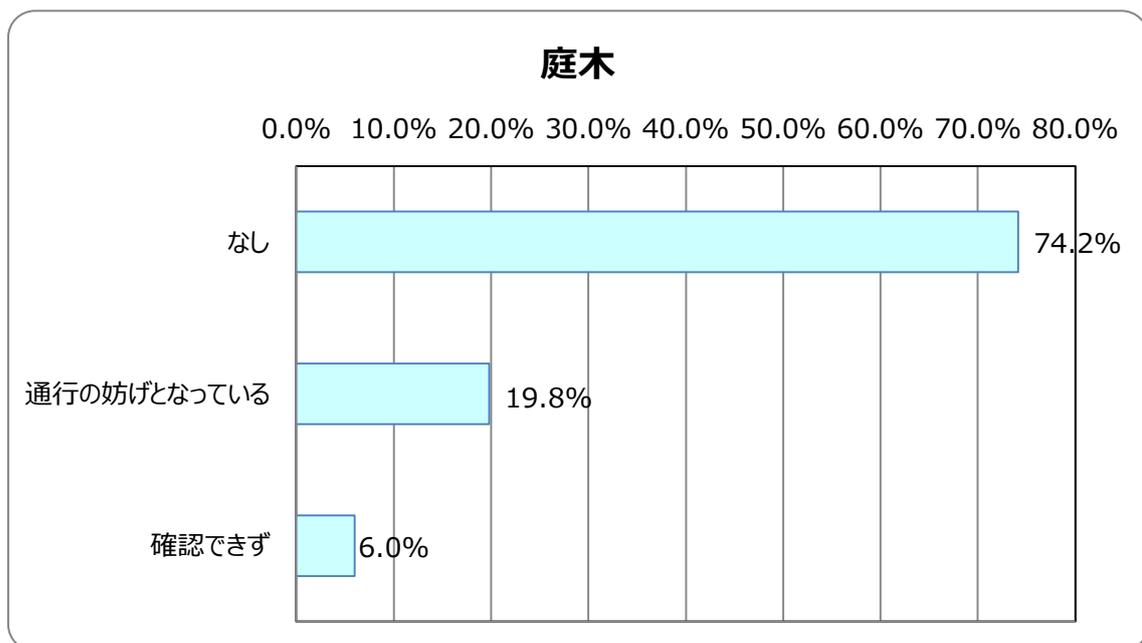
・土台の状況について

「損傷なし」が57.3%であり、確認できない建物を含め大半の建物では、損傷は見られなかった。一方、「部分的損傷あり」が2.0%、「重度の損傷あり」が0.3%と、一部の建物については基礎・土台部に損傷が見られた。



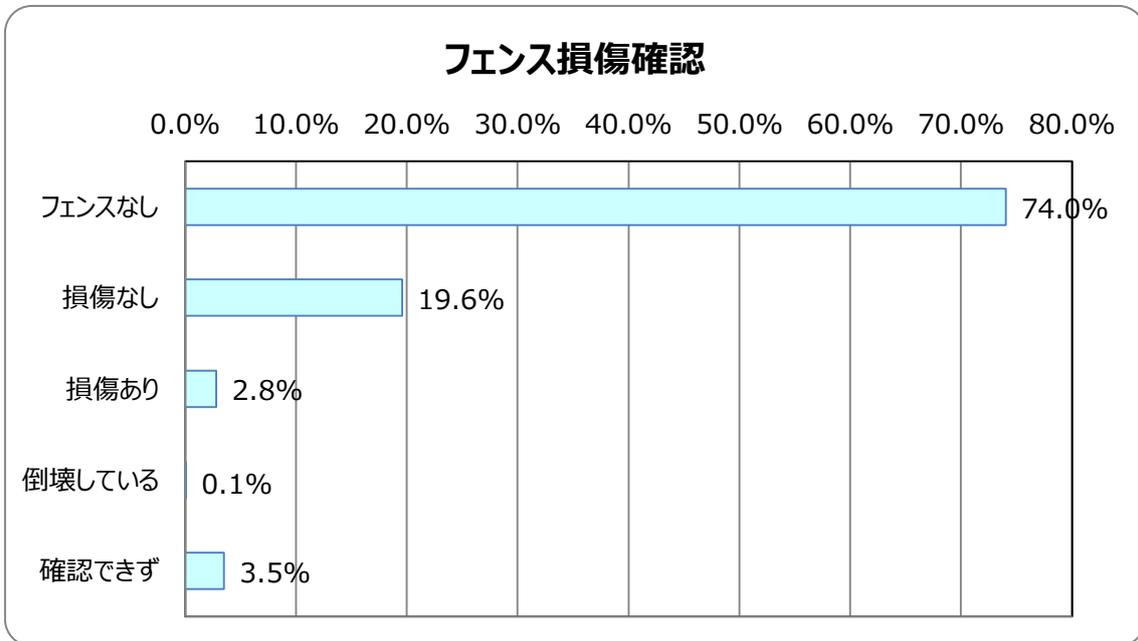
・庭木について

「なし」が74.2%であったが、「通行の妨げになっている」状況が19.8%確認できた。



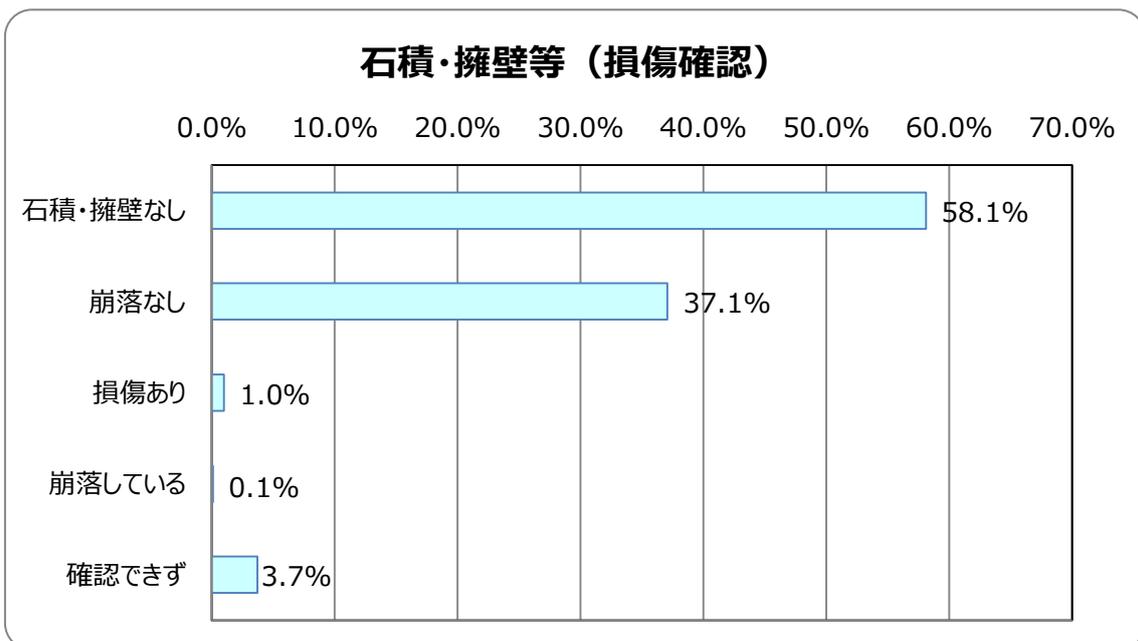
・フェンス損傷確認について

「フェンスなし」が74.0%と大半であるが、「損傷あり」が2.8%、「倒壊している」が0.1%と危険な状況も確認できた。



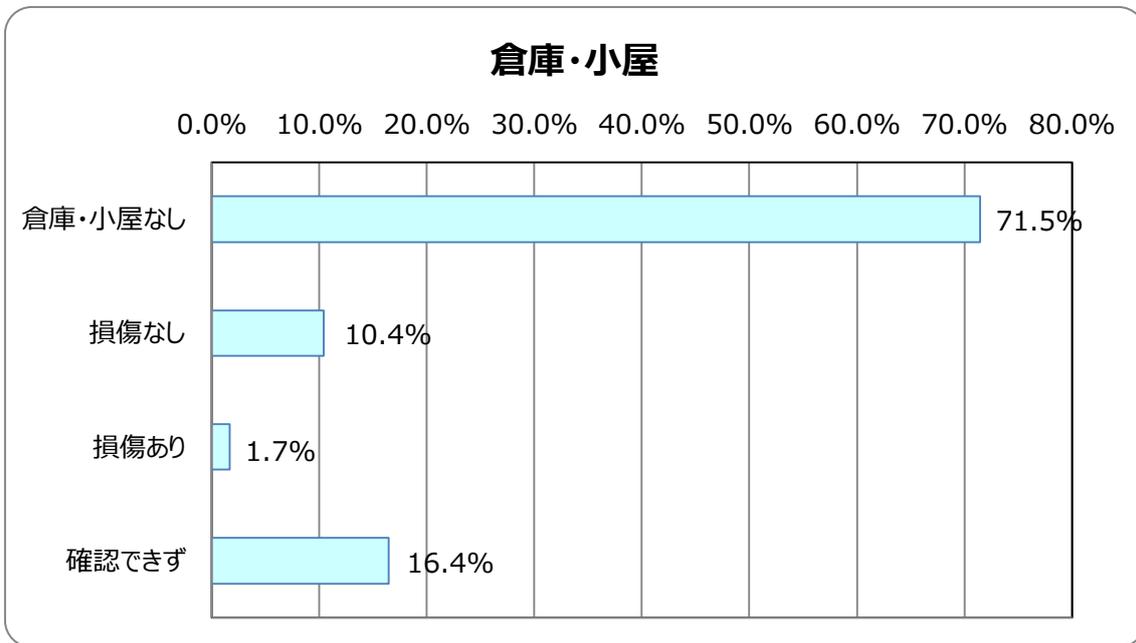
・石積・擁壁等（損傷確認）について

「石積・擁壁なし」が58.1%、「崩落なし」が37.1%と、ほぼ損傷は確認されなかった。しかし、「損傷あり」が1.0%、「崩壊している」が0.1%と危険な状況も確認できた。「損傷あり」「崩壊している」は、隣地建物や道路への影響があることから早急な対策が求められる。



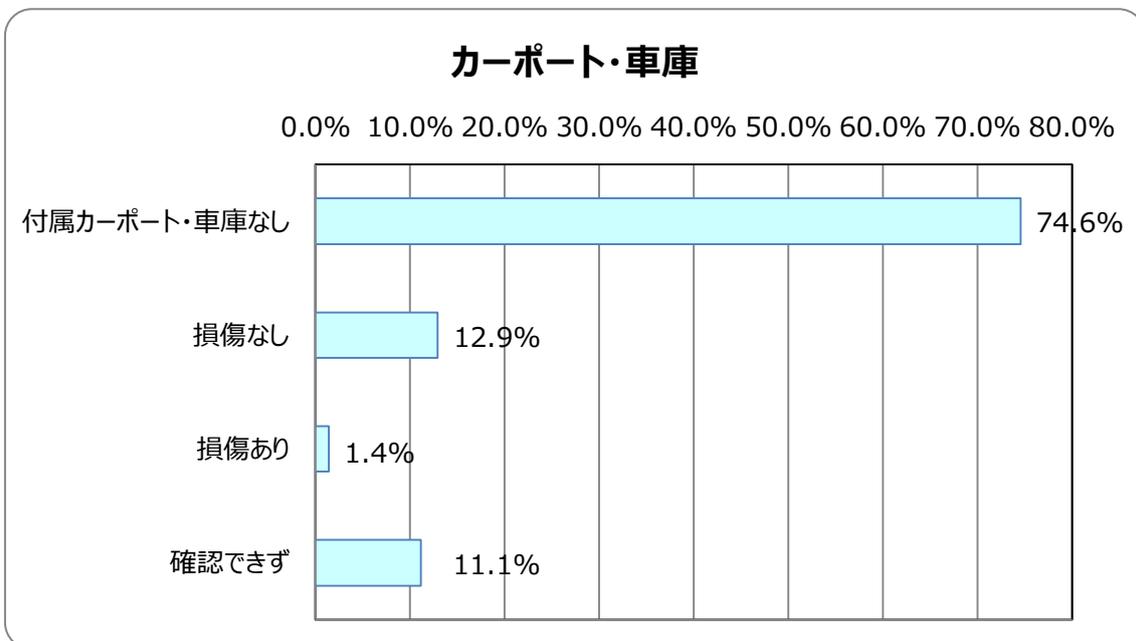
・倉庫・小屋について

「倉庫・小屋なし」が71.5%であった。「損傷あり」が1.7%確認できた。



・カーポート・車庫について

「付属カーポート・車庫なし」が74.6%であった。「損傷あり」が1.4%確認できた。



第3章 空家等所有者 アンケート調査

3.1 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、住民基本台帳等を用いて、アンケート対象建物の所有者を特定した。特定件数は「880件」であった。

(3) アンケート作成

アンケートは12問の設問より構成した。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。

アンケート調査票は巻末資料2に示す。

3.2 アンケート調査結果

(1) アンケート発送数・回答数

アンケートは特定件数880件のうち、住所等が判明した872件発送した。このうち、19件は宛先不明等で返送された。アンケートの返信回答は451件であり、回収率は52.9%であった。

(2) アンケートの集計

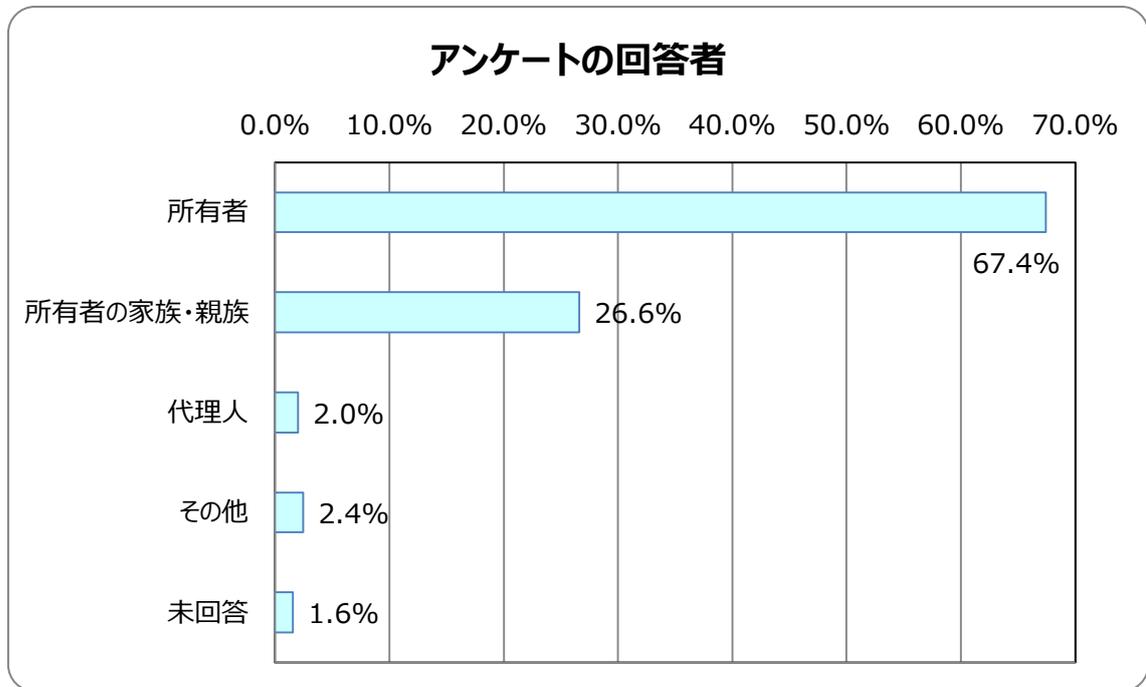
返信のあった451件について回答を集計した。アンケートの回答の多くは、所有者やその家族・親族より受けた。利用状況では「誰も利用していない」が多く、伊東市における特性である「別荘など時々過ごすための家」という回答も多く受けた。利用されなくなった理由では「借り手、買い手がいないから」が多く、今後の所有状況では、「売却したい」が半数を超えている。建物の賃貸・売却依頼でも「不動産仲介業者に依頼している」という回答が多い。その一方で、「特に何もしていない」という回答も多く、対応が施されていない状況が見受けられる。

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」、「空家等の有効活用に関する情報提供」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、5年以上という回答が約3割を占めており、建物の老朽化が進行していることが推察される。

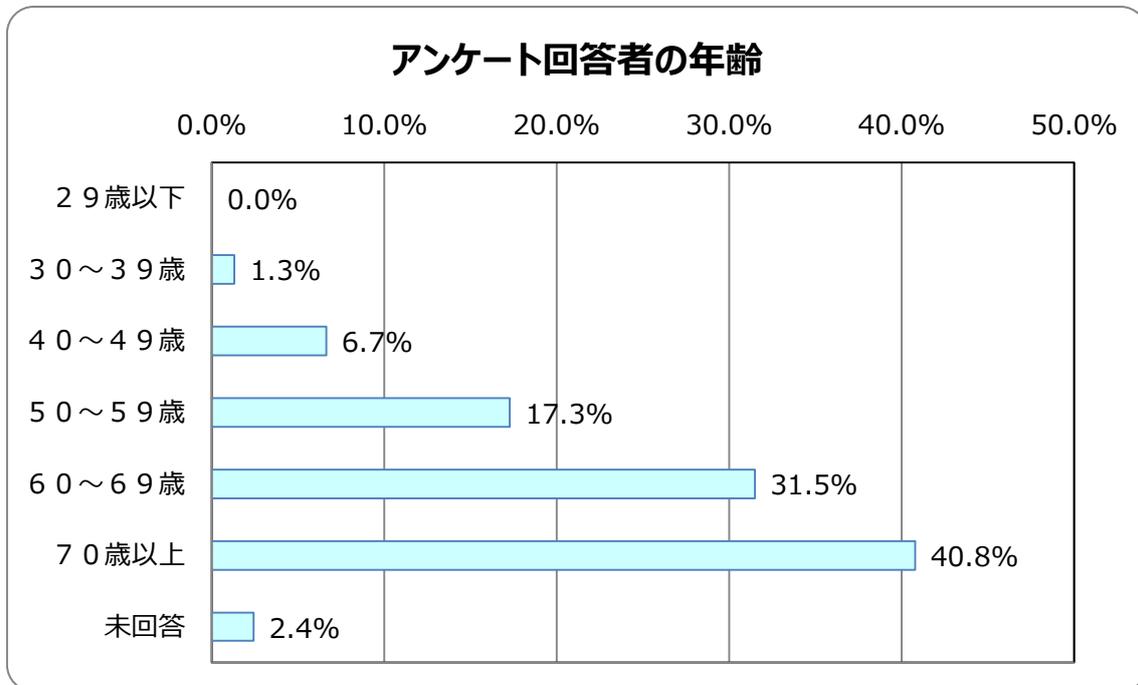
【問1】 アンケートに回答される方をお答えください（1つだけに○）

「所有者」と回答された方が最も多く67.4%、次いで「所有者の家族・親族」が26.6%であった。



【問2】 アンケートに回答される方の年齢をお答えください（1つだけに○）

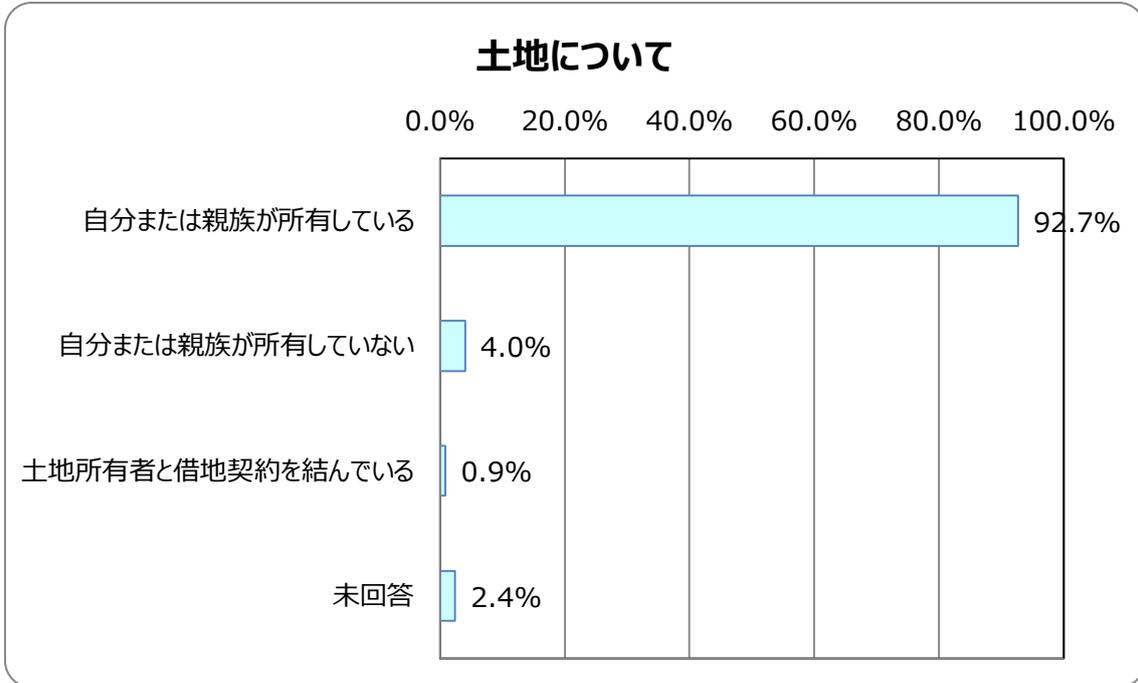
「70歳以上」と回答された方が最も多く40.8%、次いで「60～69歳」が31.5%で、「50～59歳」からは17.3%であった。



【問3】 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○)

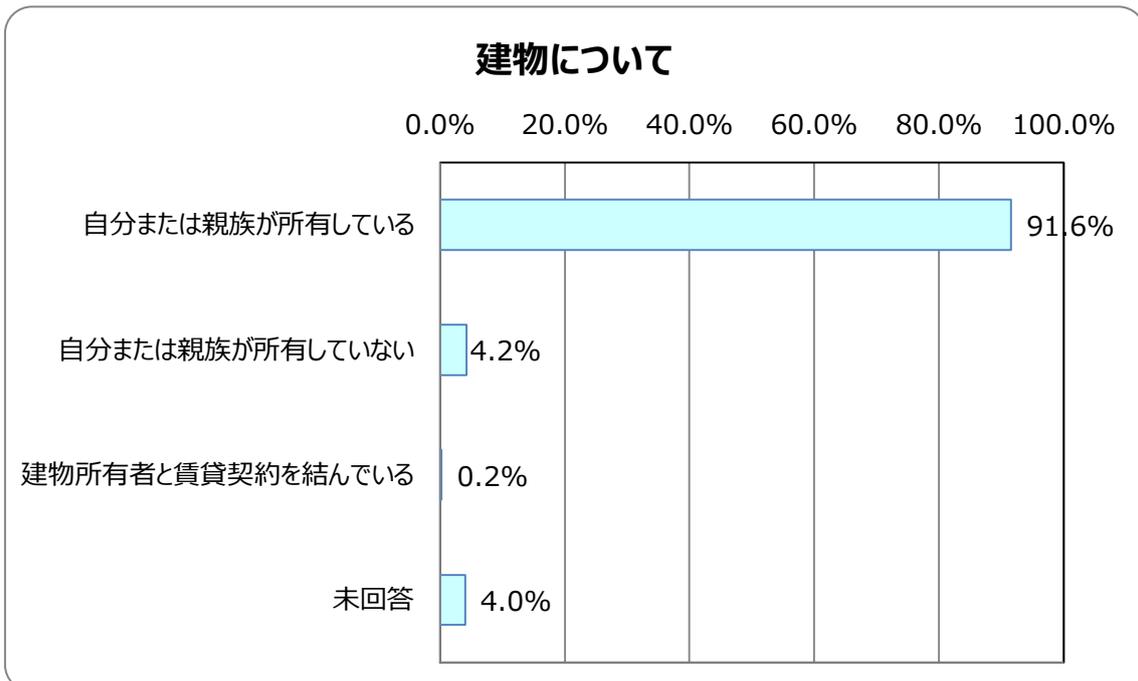
・土地について

回答の大半は「自分または親族が所有している土地」であり、92.7%であった。



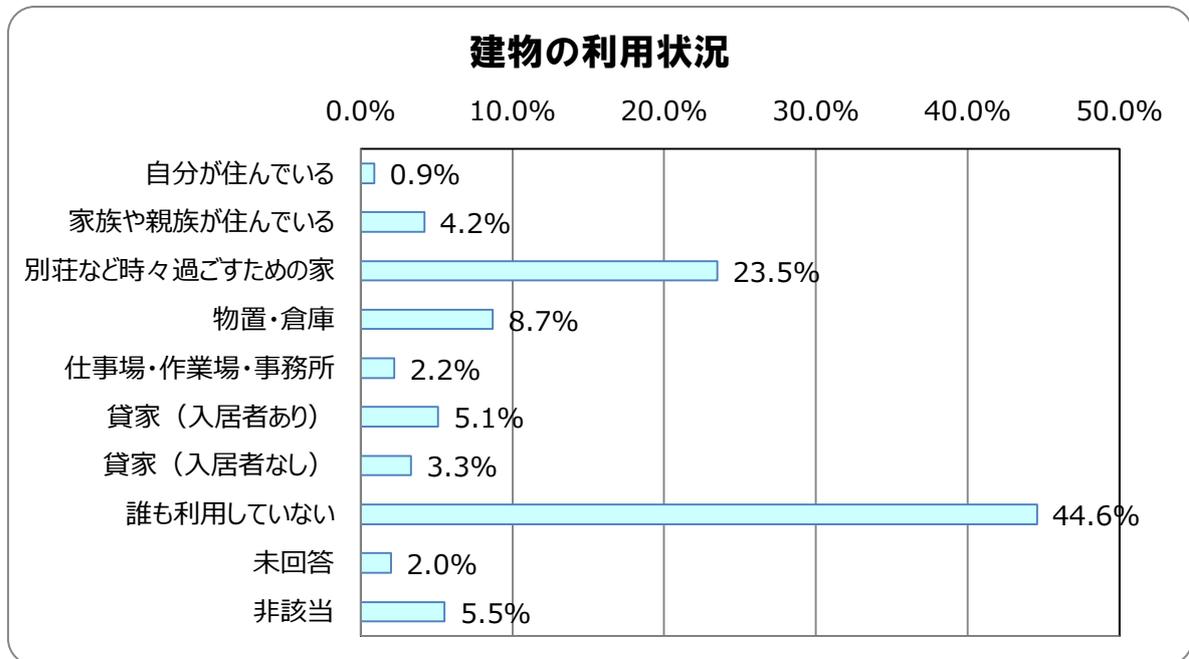
・建物について

回答の大半は「自分または親族が所有している建物」であり、91.6%であった。



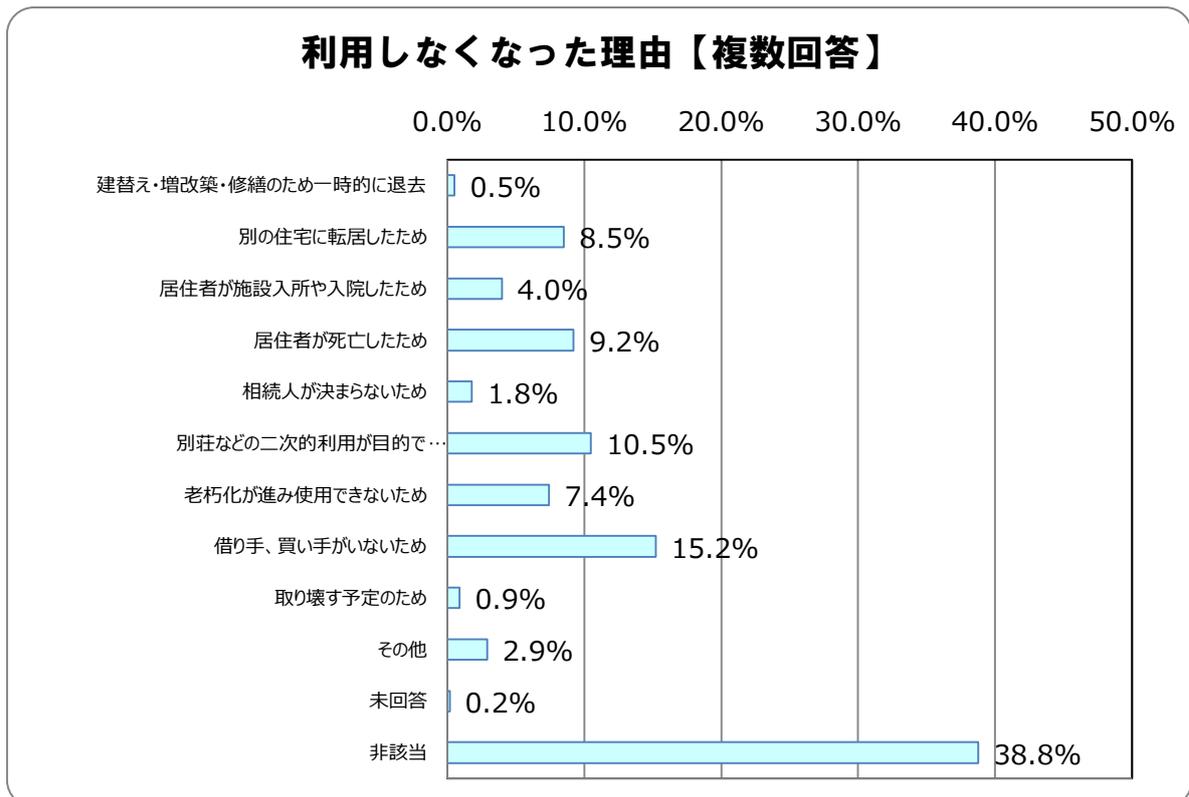
【問 4】 【問 3】 の建物について現在の利用状況をお尋ねします。(1つだけに○)

「誰も利用していない」が最も多く44.6%、次いで「別荘など時々過ごすための家」が23.5%、「物置・倉庫」が8.7%であった。



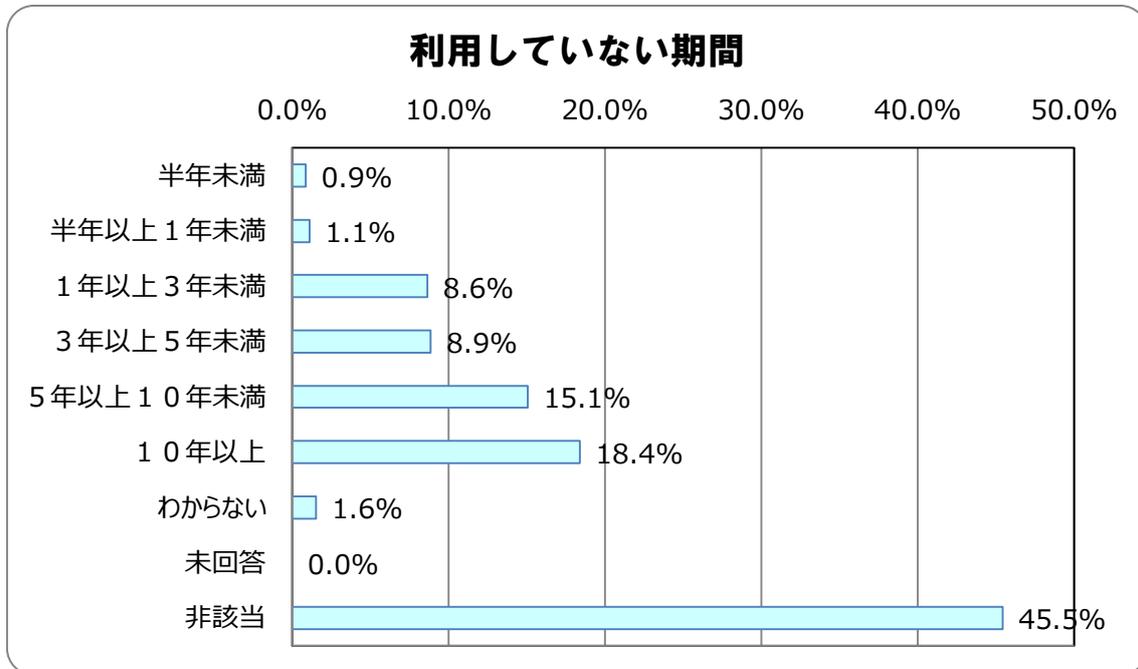
【問 5】 利用しなくなった理由は何ですか（複数選択可）

建物を利用しなくなった理由は「借り手、買い手がないため」が最も多く15.2%、次いで「別荘などの二次的利用が目的で取得したが利用していないため」が10.5%、「居住者が死亡したため」が9.2%、「別の住宅に転居したため」が8.5%であった。



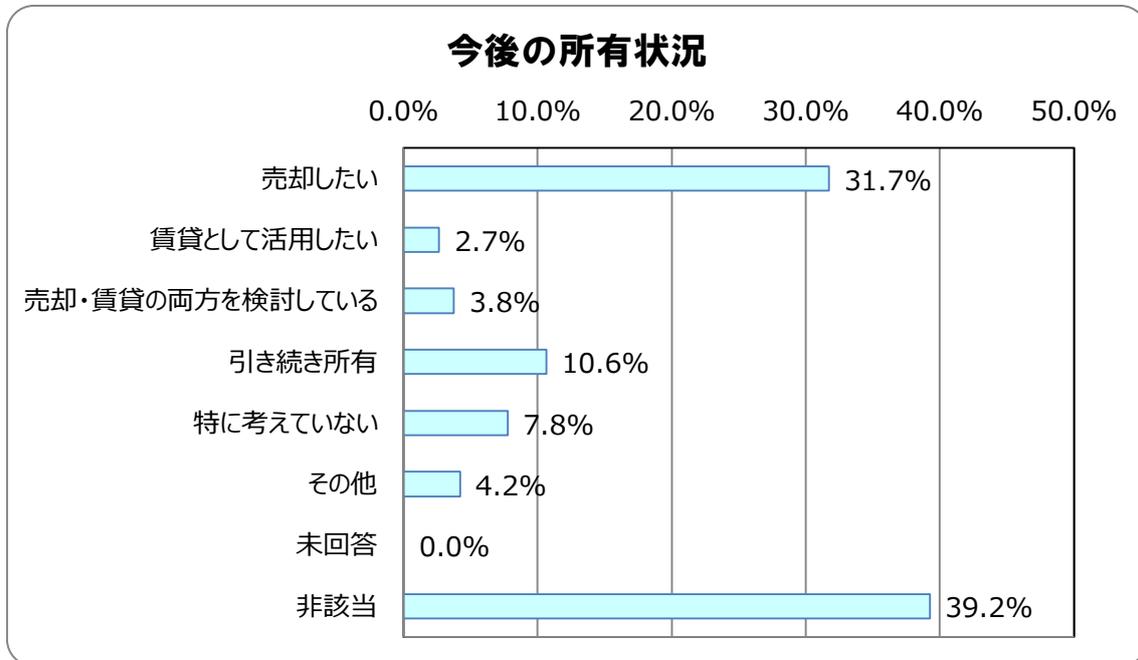
【問6】 利用しなくなってからどれくらいですか。(1つだけに○)

「10年以上」が最も多く18.4%、次いで「5年以上10年未満」が15.1%、「3年以上5年未満」が8.9%であった。



【問 7】 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31.7%と多くを占めた。また、「特に考えていない」も7.8%あった。



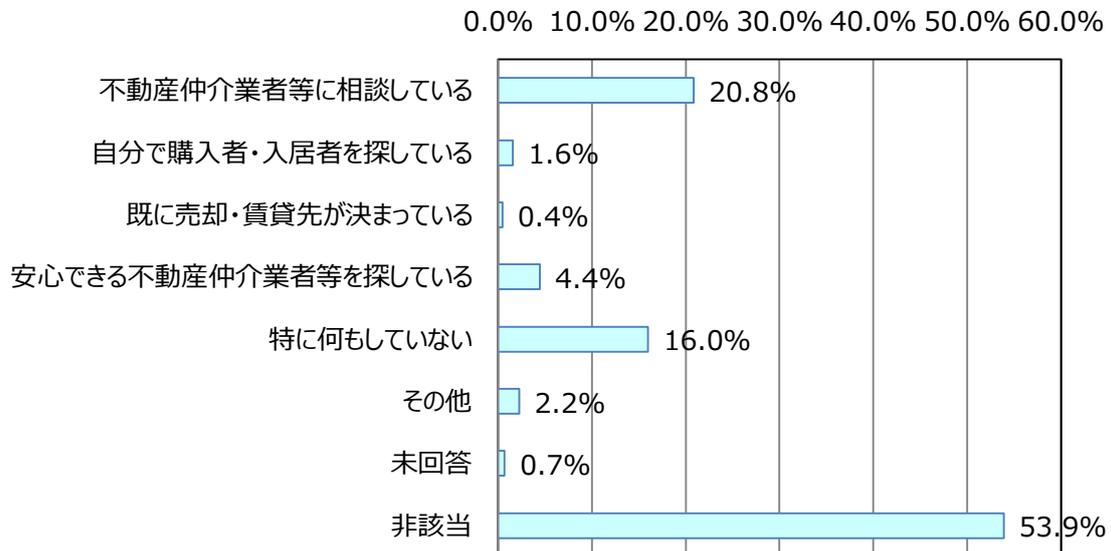
【問8】 【問7】で1～3を選択された方にお尋ねします。

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7】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 4:引き続き所有 5:特に考えていない 6:その他

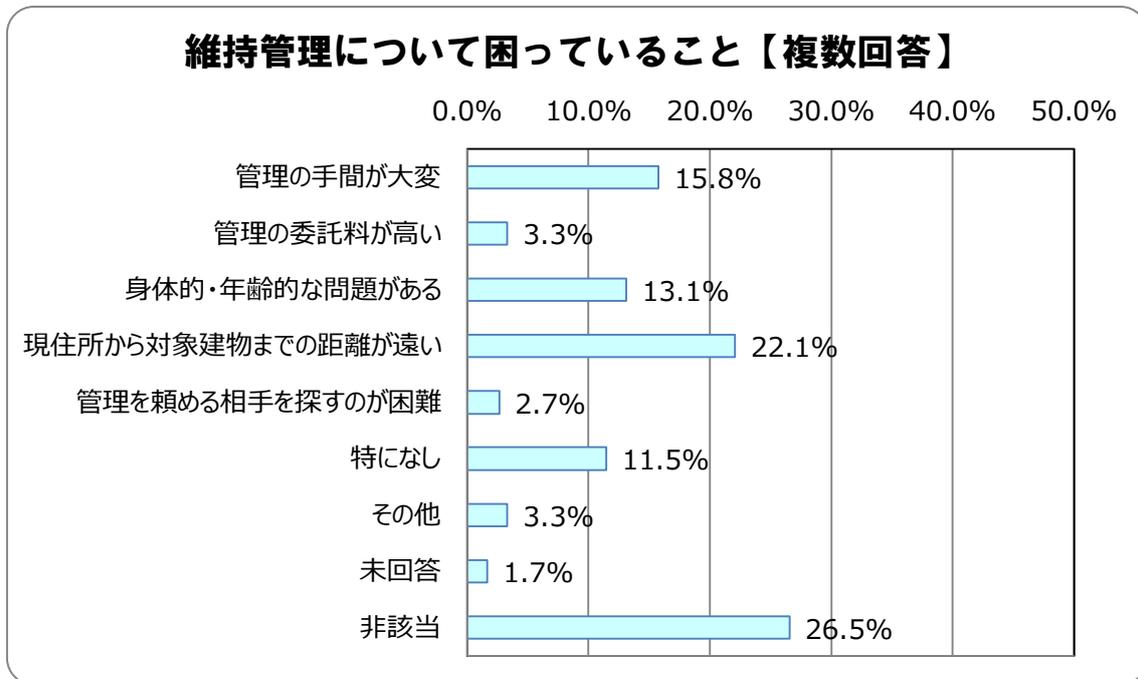
「不動産仲介業者等に相談している」が最も多く20.8%、次いで「特に何もしていない」が16.0%、「安心できる不動産仲介業者等を探している」が4.4%であった。

賃貸及び売却を考えている方が行っていること



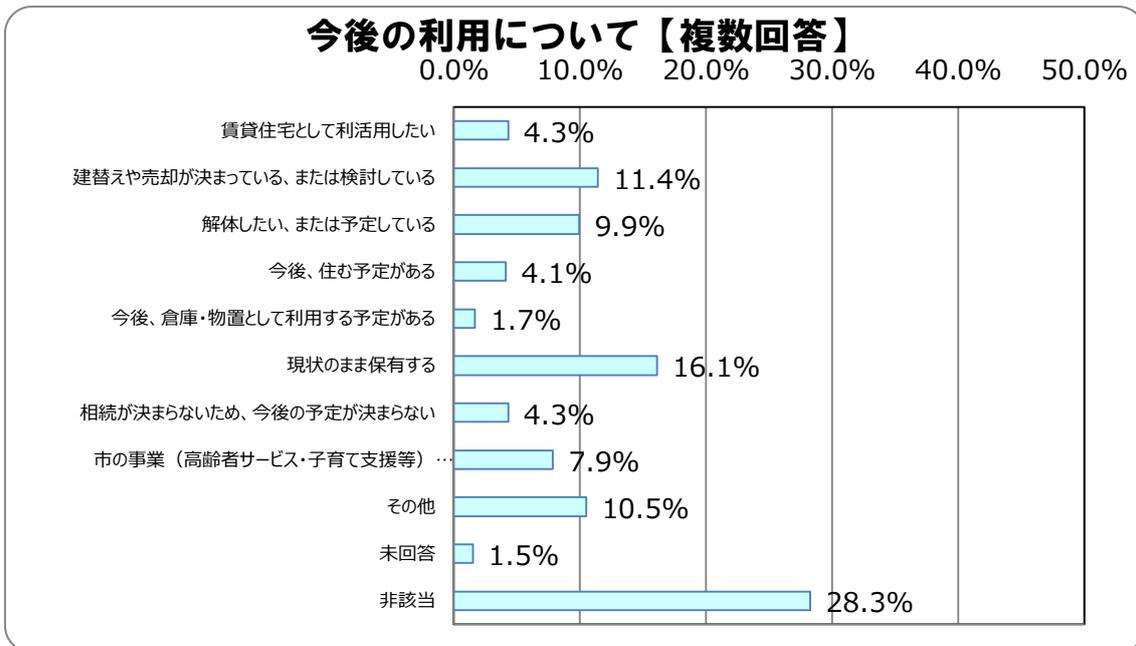
【問 9】 維持管理について、お困りのことはありますか？（複数選択可）

「現住所から対象建物までの距離が遠い」が最も多く 22.1%、「管理の手間が大変」が 15.8%、「身体的・年齢的な問題がある」が 13.1%であった。



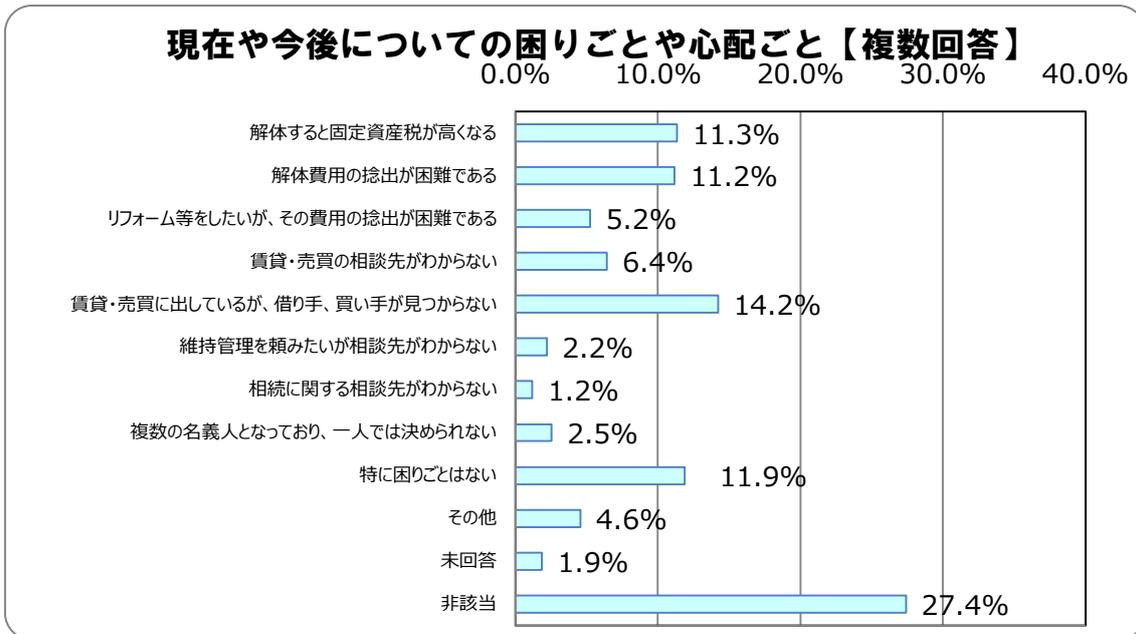
【問 10】建物の今後のご利用についてどのようにお考えでしょうか（複数選択可）

「現状のまま保有する」が最も多く16.1%、次いで「建替えや売却が決まっている、または検討している」が11.4%、「解体したい、または予定している」が9.9%であった。



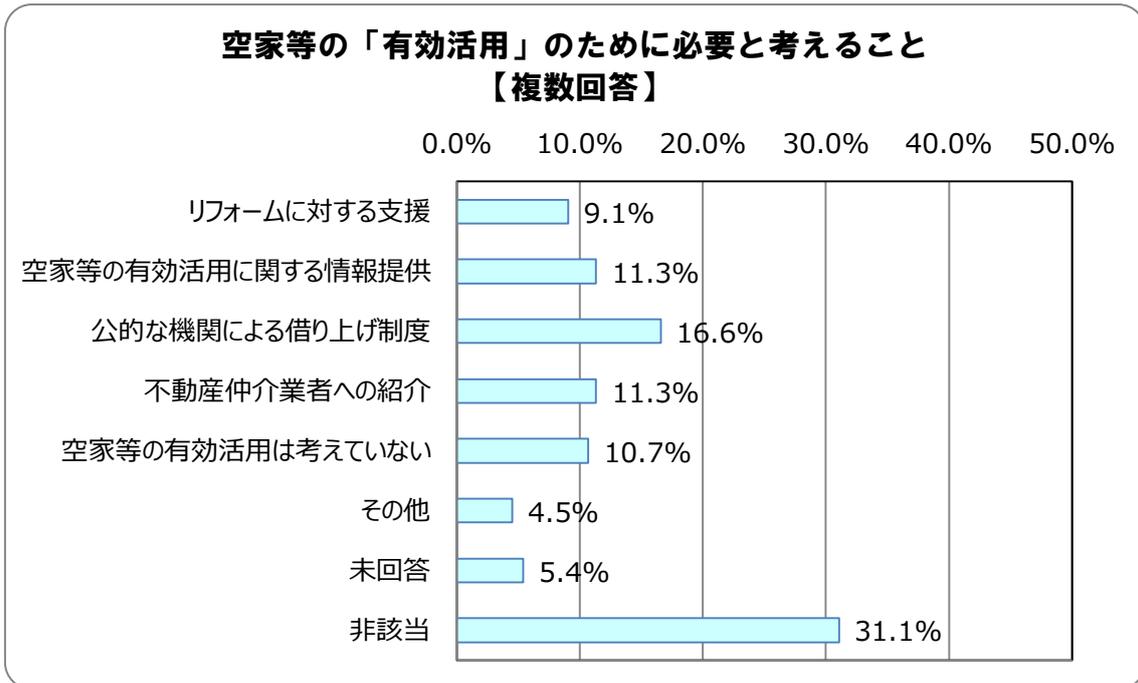
【問 11】 現在や今後について困りごとや心配ごとはありますか（複数選択可）

「賃貸・売買に出しているが、借り手、買い手が見つからない」が最も多く14.2%、「解体すると固定資産税が高くなる」が11.3%、「解体費用の捻出が困難である」が11.2%であった。一方、「特に困りごとはない」との回答も11.9%確認された。



【問 12】 あなたの空家等を「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16.6%、次いで「不動産仲介業者への紹介」と「空家等の有効活用に関する情報提供」が11.3%と同数であった。
また、「空家等の有効活用は考えていない」方も10.7%あった。



第4章 調査結果の分析

4.1 分析

現地調査結果及びアンケート調査結果より、地域性や環境による解析を行った。本業務で解析を行うデータは、現地調査及びアンケート調査において、空家等の可能性があると判定した建物のうち、アンケート調査問4で「7. 貸家（入居者なし）」、「8. 誰も利用していない」と回答のあった建物及びアンケートの回答のない対象建物、計645件を空家等の可能性のある建物（以下、「空家等建物」とする）として解析した。

(1) 空家率

行政区別に空家率を算出し、図示した。空家率は、「空家等建物数／行政区別の建物数」より空家率を算出した（行政区別の建物数は、平成30年時点の課税課地図情報の家屋GISデータより採用）。

市全体の空家率は1.1%であった（図4.1）。行政区別では、最も空家率が高い行政区は「新井」（2.1%）であり、古くからのまち並みが形成されていることなどが理由として推察される（図4.2）。

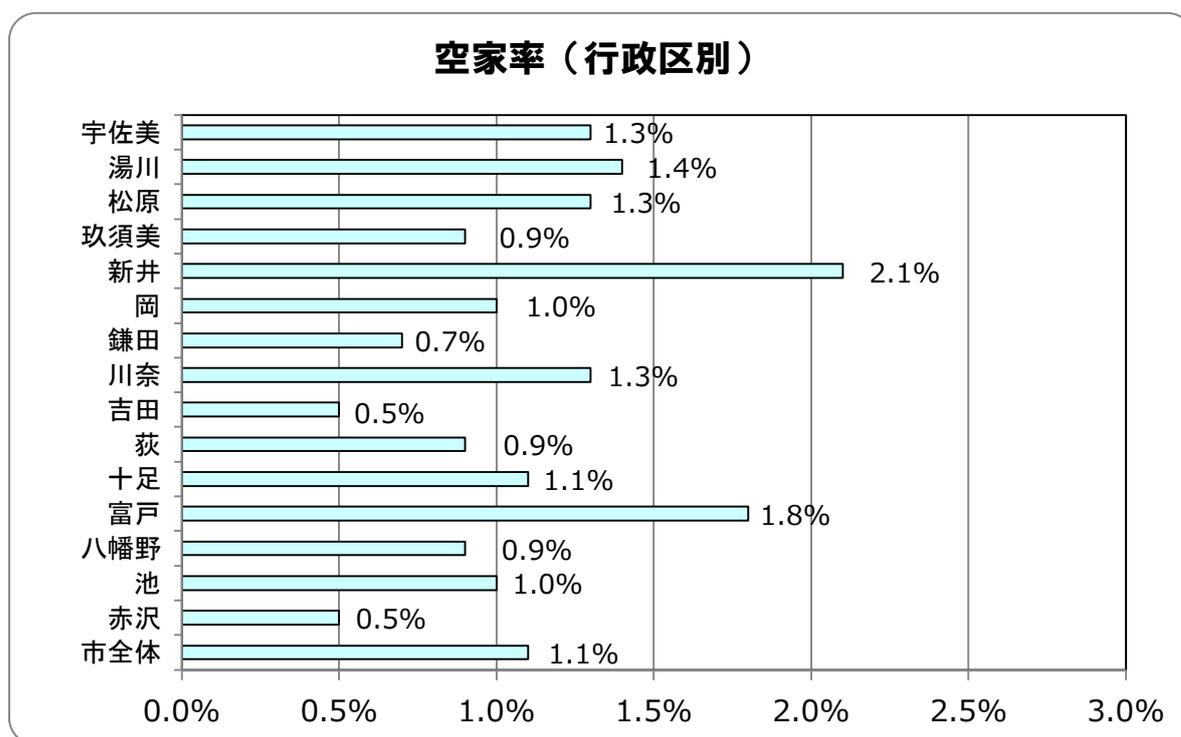


図 4.1 空家率（行政区別）

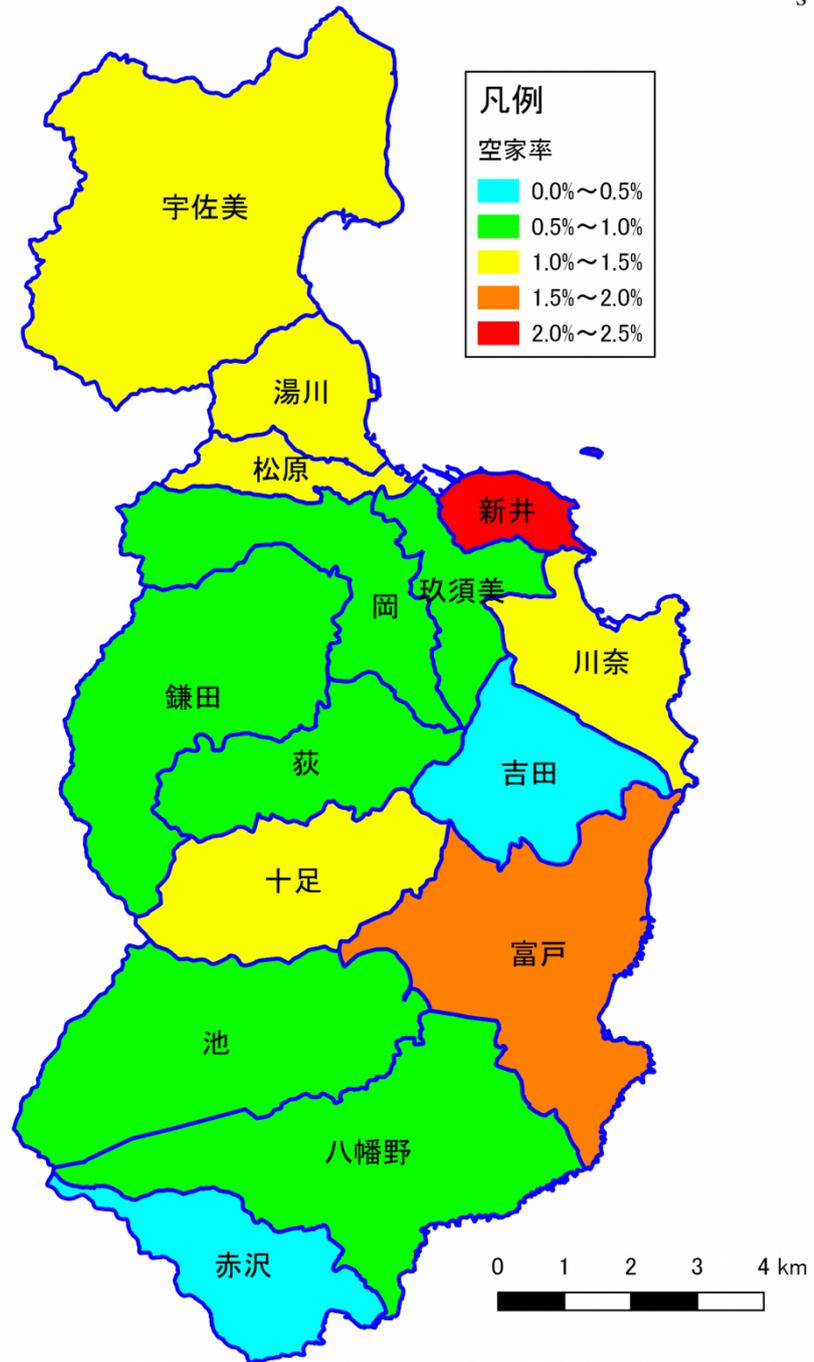
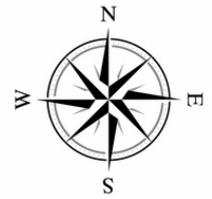


図 4.2 空家率の分布 (行政区別)

(2) 空家等建物の分布状況

空家等の分布状況を見ると、市街地部分に空家等が多く分布しているほか、大規模別荘地のある「宇佐美」「川奈」「富戸」「八幡野」に空家等が集中している傾向が見られる。

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、別荘地は購入者が何らかの要因で別荘地を利用していないことが推察される。

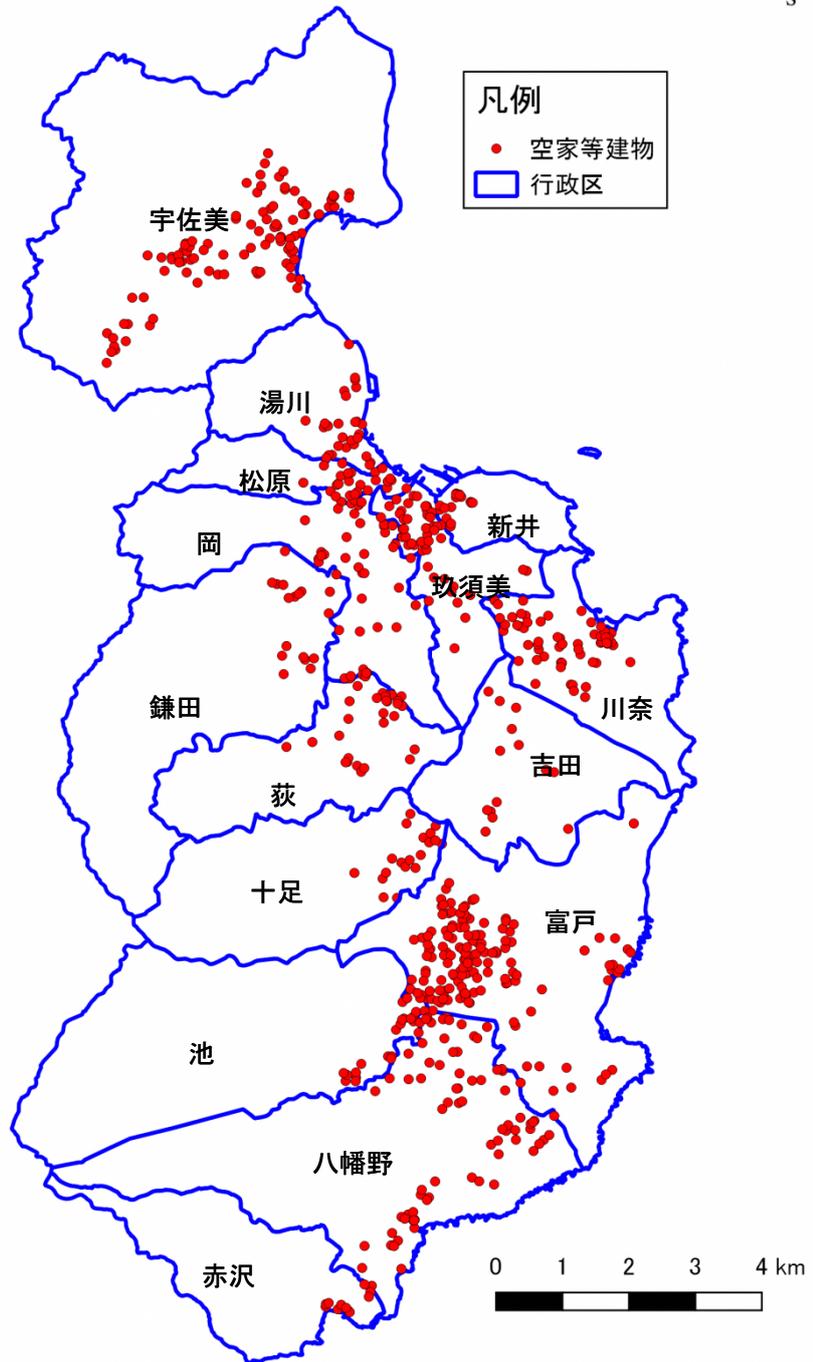
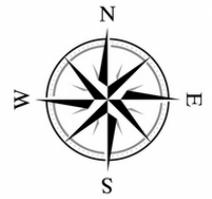


図 4.3 空家等建物の分布状況

(3) 交通条件と空家分布状況について

交通条件と空家等建物の分布状況について分析した。ここでは、公共交通機関である鉄道駅及びバス停留所と空家等の直線距離を用いた。

① 鉄道駅

空家等を鉄道駅から800m*圏内外別にみると、「鉄道駅800m圏内」が29.6%、「鉄道駅800m圏外」が70.4%となっている。

※鉄道駅までの距離（800m圏）について

「都市構造の評価に関するハンドブック 平成26年8月 国土交通省と支局都市計画課」を参照して、鉄道駅への徒歩圏ある半径800m（一般的な徒歩圏）を採用した。

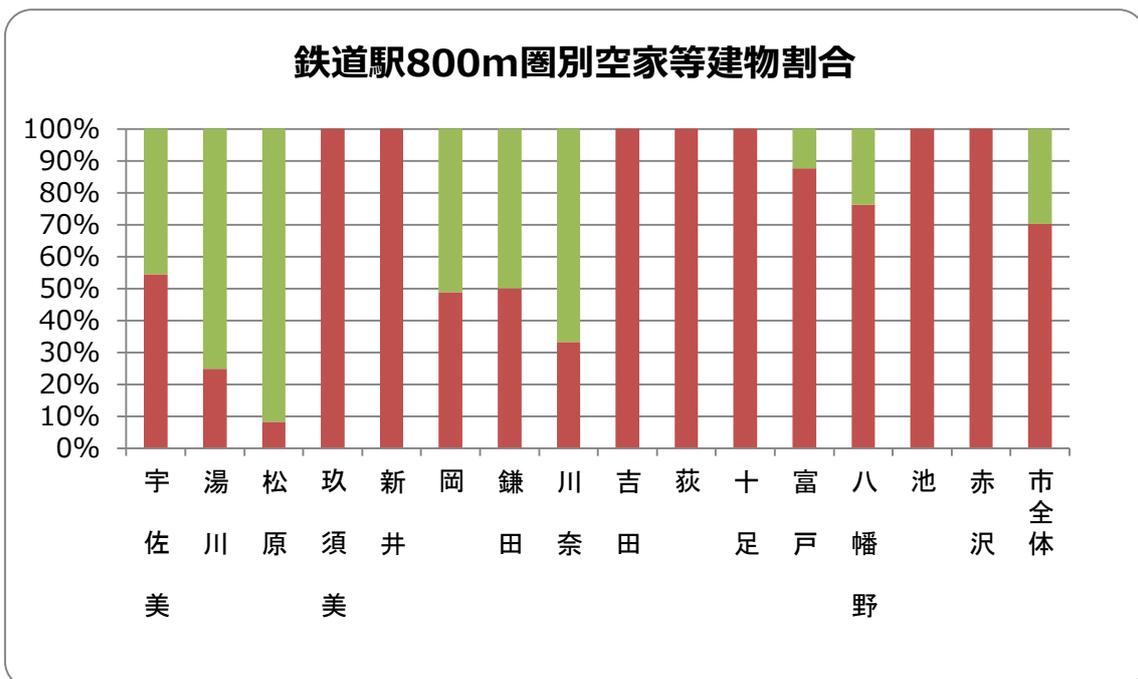
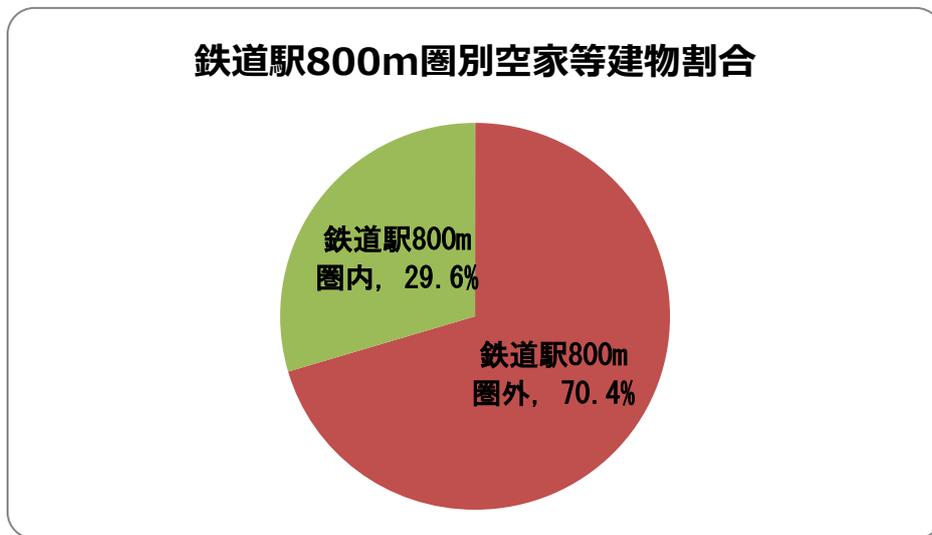


図 4.4 鉄道駅 800m 圏内の建物棟数割合

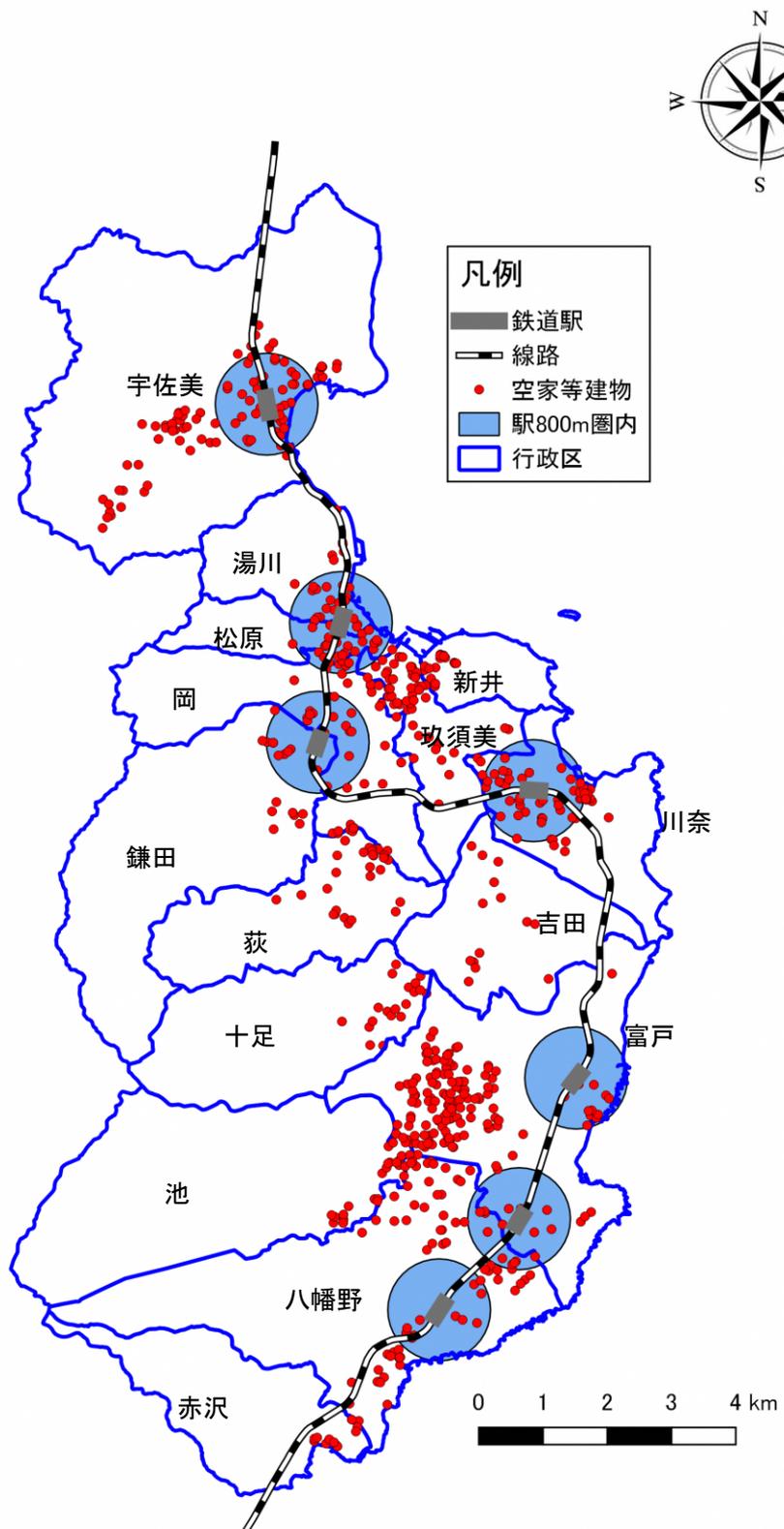


図 4.5 鉄道駅 800m 圏内の建物分布状況

出典：国土数値情報 鉄道データ（平成 27 年度）

②バス停

空家等をバス停留所から300m*圏内外別にみると、「バス停300m圏内」が64.8%、「バス停300m圏外」が35.2%となっている。

※バス停までの距離（300m圏）について

「都市構造の評価に関するハンドブック 平成26年8月 国土交通省と支局都市計画課」を参照して、バス停への徒歩圏ある半径300m（誘致距離を考慮）を採用した。

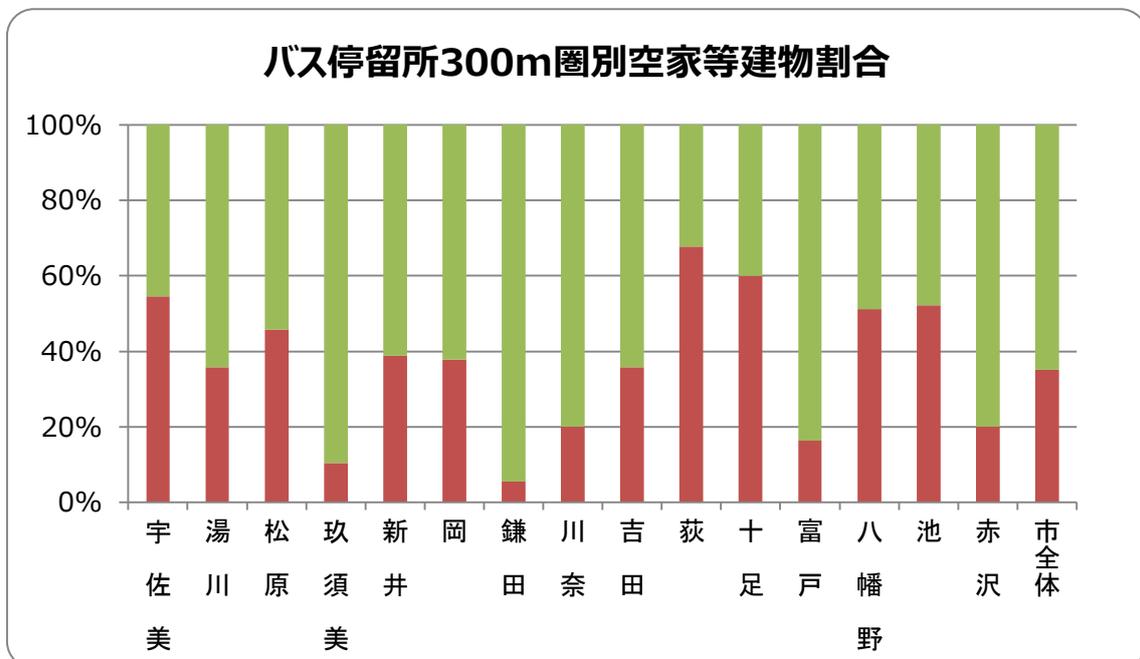
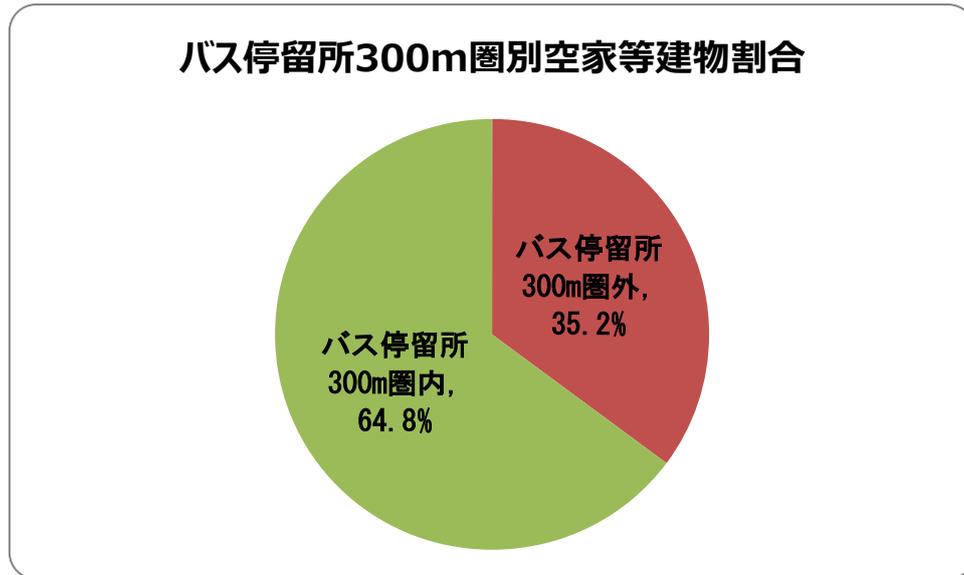


図 4.6 バス停留所 300m 圏内の建物棟数割合

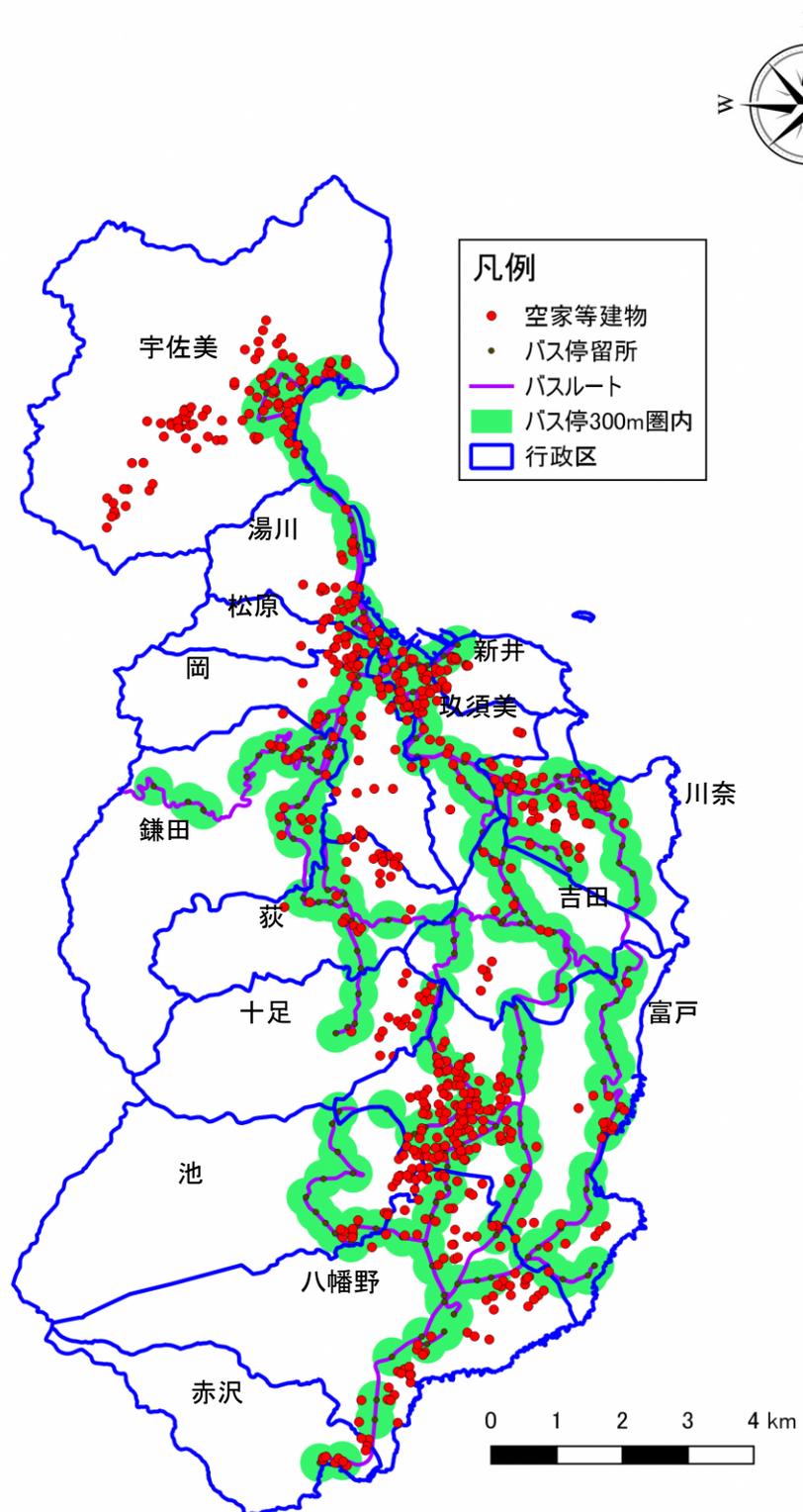


図 4.7 バス停留所 300m 圏内の建物分布状況

出典：国土数値情報 バス停留所データ（平成 22 年度）、バスルート（平成 23 年度）

③鉄道駅及びバス停

①、②を交通機関徒歩圏ととらえてみると、「交通機関徒歩圏内」が73.4%、「交通機関徒歩圏外」が26.6%となっている。

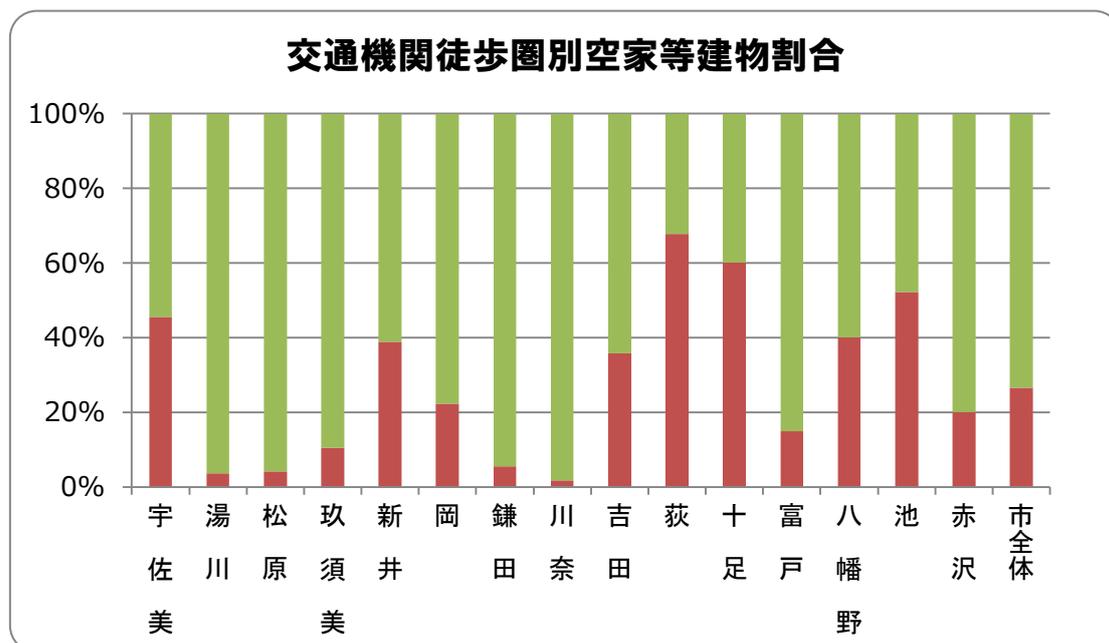
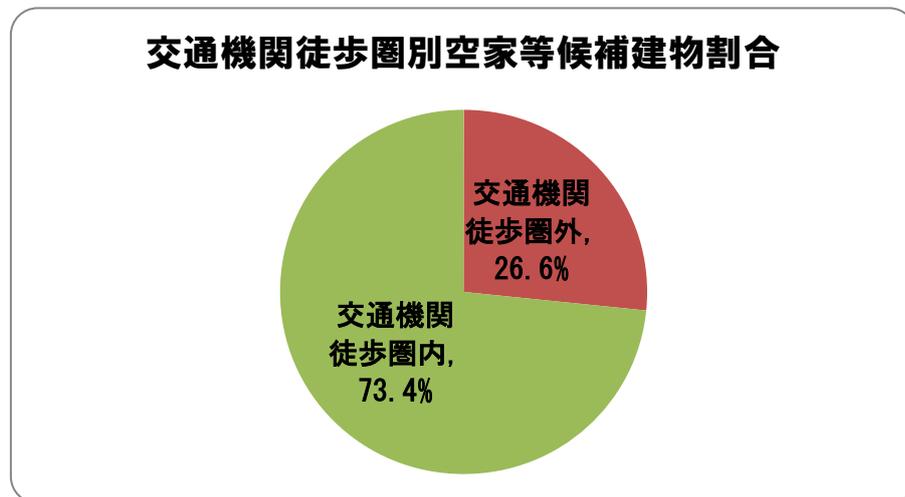


図 4.8 交通機関徒歩圏内の建物棟数割合

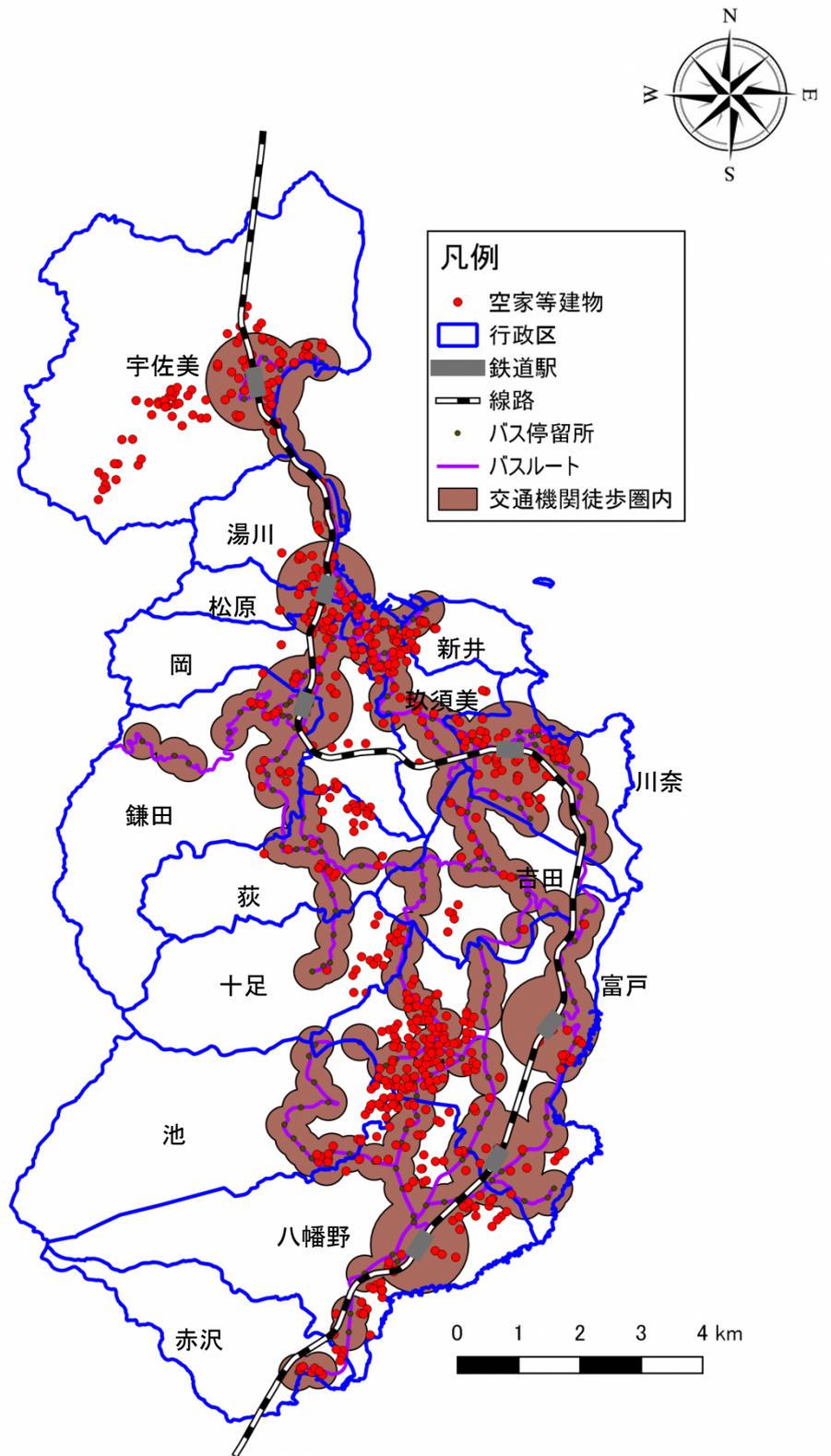


図 4.9 交通機関徒歩圏内の分布状況

(4) 築年数空家等建物の分布状況について

空家等建物の90%以上が築30年以上となっている。特に、築40年以上の空家等建物が50%を超えており、老朽化している可能性が高いと推察される(図4.10)。

築50年以上の空家等建物は「松原」「赤沢」に多く存在しており、「十足」以外は築30年以上40年未満、築40年以上50年未満の空家等建物が多くなっている。

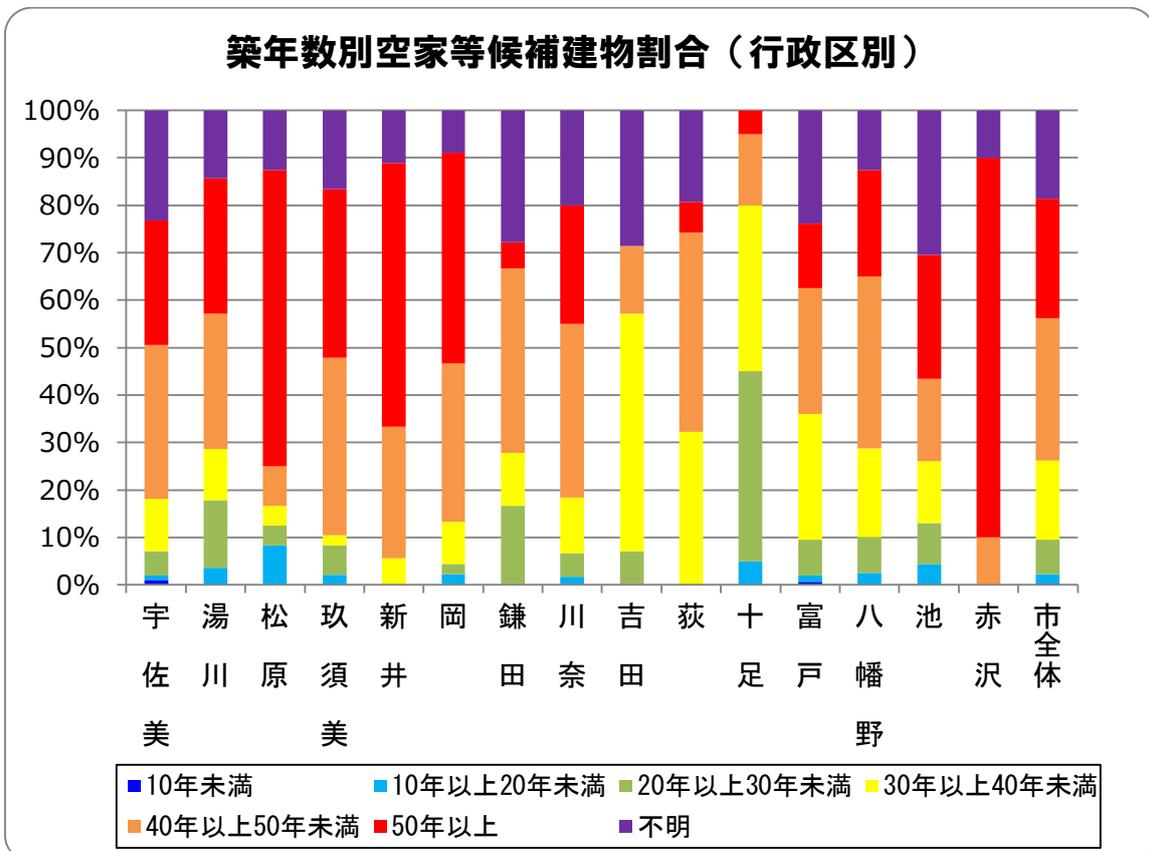
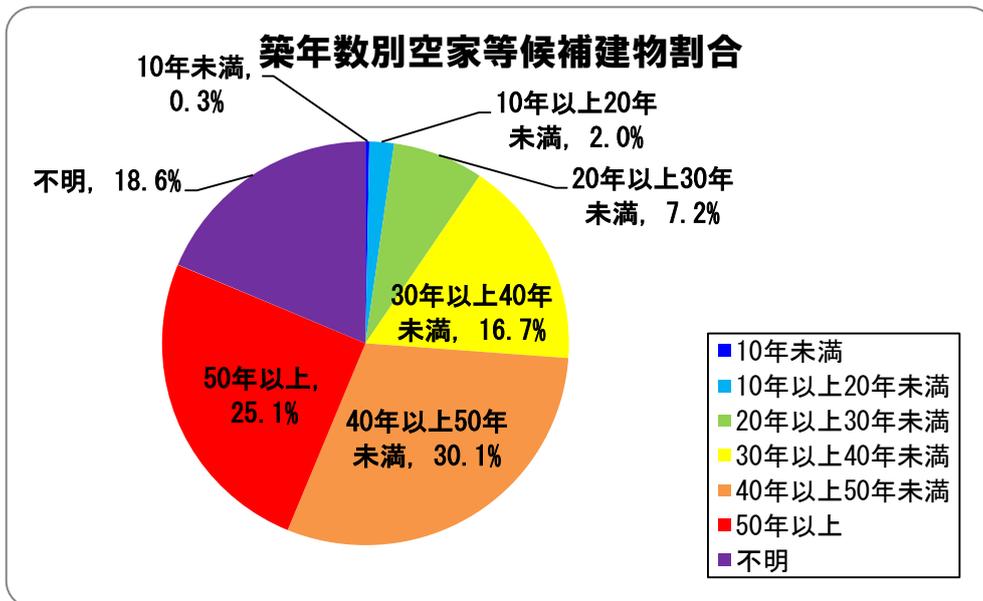


図 4.10 築年数別空家等建物割合

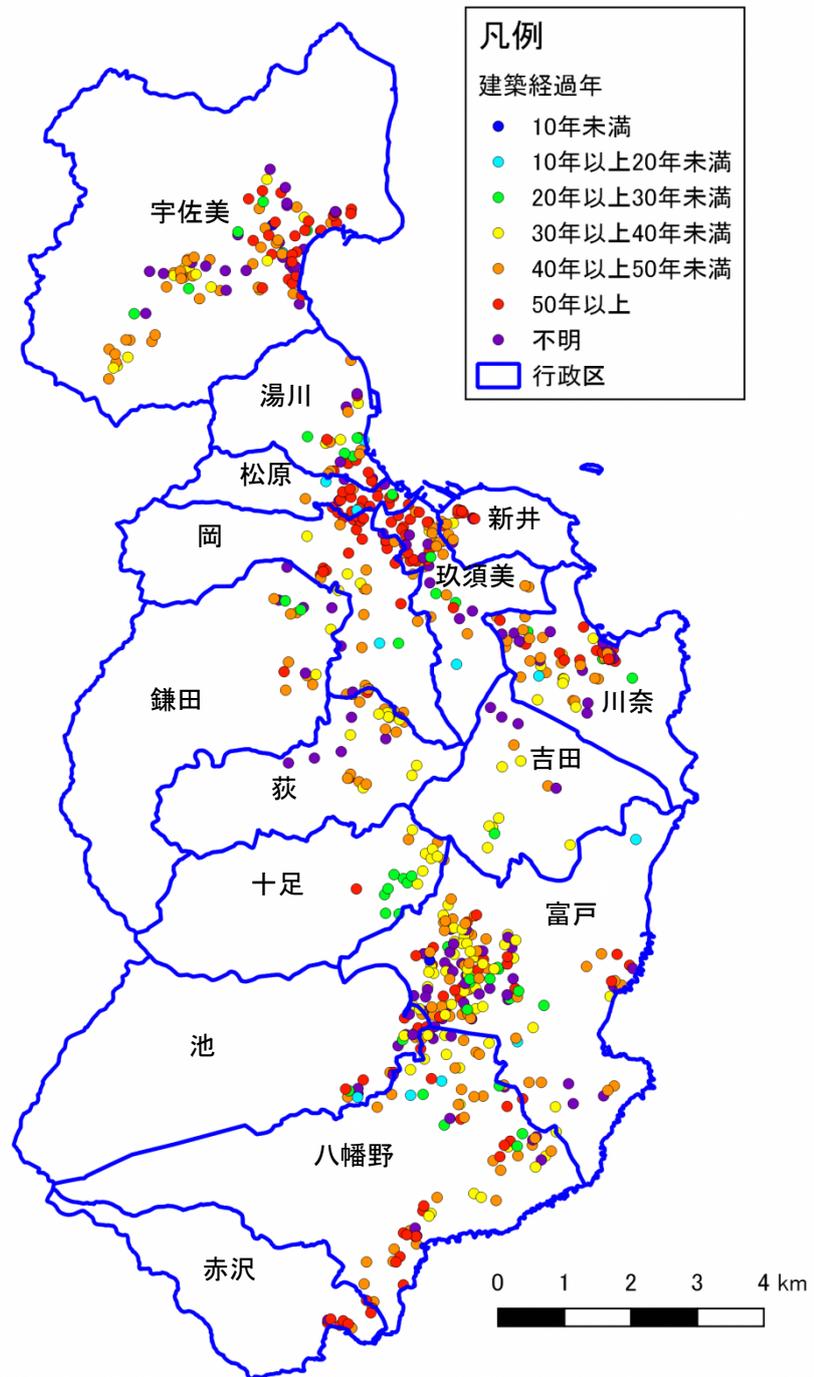
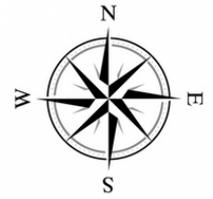


図 4.1.1 築年数別空家等建物の分布

第5章 まとめ

5.1 まとめ

本業務の現地調査結果から、空家等建物の多くは、2階建てまでの低層住宅であり、事務所、店舗、集合住宅等は少数であった。

建物状況は、築年数が30年以上経った建物が多く、別荘地についても昭和30年代から継続して開発されたことから、築年数が30年を超えているものが多くある。また、前面道路の幅員が4m未満や道路接続のない空家等が多くを占めている。

管理状況は、一部の建物では、郵便受けのチラシの放置、ゴミの放置、植木・庭木の放置が見受けられ、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、約4割は手入れ等が行き届いていない状況であった。

老朽化の程度は、今回調査した空家等の多くについては軽微であり、修繕等により改善できる良好な状態にある。しかしながら、建物の一部崩壊や重度の傾斜が見受けられ、屋根、外壁、雨戸及び窓ガラスに穴が開いている等、老朽化を促進しかねない状況にある建物も見受けられた。また、家の周囲にあるフェンスや石積み擁壁等にも損傷が発生している建物も見受けられ、その一部には、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も存在する。

アンケートの結果から、多くの回答を所有者やその家族・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「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」、「不動産仲業者への相談」という回答が多く、借り手、買い手が見つからない中で市の支援や仲介制度を要望している。次いで、利用されなくなったからの期間が、5年以上という回答で約6割を占めており、建物の老朽化が進行していることが推察される。

空家等の分布状況からは、伊東駅周辺や別荘地に多く分布している状況が認められ、伊東駅周辺は古くからまち並みが形成され、建物が密集していることが要因と推察される。別荘地は、開発によって購入・利用していたものの、所有者の高齢化や相続等で利用されなくなったことがアンケート結果より推察される。

交通条件から見た空家等の分析として、空家等は公共交通機関の徒歩圏内に多く分布していることがわかった。

築年数との関係からは、古くからまち並みが形成されており、築年数が経った建物が多いため、別荘地についても昭和30年代から開発された地区があることから、半数以上の建物で築年数が40年を超えており、また、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いる建物もあり、建て替え等における課題があると言える。

伊東市の地形的特徴としては、市街地は伊東大川の谷底低地から山腹の緩傾斜地に分布しており、また傾斜の厳しい伊豆半島においては比較的緩い斜面が多く、戦後早くから別荘地開発が行われてきた。特に、大室山の麓にある伊豆高原地域は伊豆半島でも有数の観光地として知られている。基本的には山と海に囲まれた地形であり、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、「伊東市魅力あるまちづくり事業補助金」等により、「ハード事業」と「ソフト事業」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」が要望されており、相談窓口の設置は必要であると考えられる。また、空家バンク等、所有者と不動産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国内外からの体験型の住居等への活用も期待できる。