

空家実態調査の結果 (概要)

1) 現地調査

調査概要

目的 : 戸建空家の戸数・実態等の把握
 調査対象 : 草津市内全域の戸建空家
 調査方法 : 空き家コンテンツ草津 (株ゼンリン) 等をもとに戸建空家候補を抽出、現地調査、アンケート調査
 調査全体の流れ :

戸建空家候補の抽出
1,483 件

戸建空家等判定調査
(現地調査)
665 件

アンケート調査
555 件※
※665 件のうち既管理等 110 件除く

① 空家数

- 現地調査で確認された空家は665戸で前回より241戸増加(ただし、このうち110戸は既管理等)しています。
- A、C、Dの割合は大きくかわっていませんが、老朽化が激しいとされるB判定の空家が増加しています。

【現地調査で判明した空家数 (前回調査との比較)】

	前回調査 (H28)		今回調査 (R4)		増加数
	空家数	割合	空家数	割合	
A	4	0.9%	6	0.9%	+2
B	12	2.8%	47	7.1%	+35
C	36	8.5%	59	8.9%	+23
D	351	82.8%	553	83.2%	+202
合計	424	100.0%	665	100.0%	+241

参考 : 外観の総合評価

※前回調査は「判定不能」が21戸あり

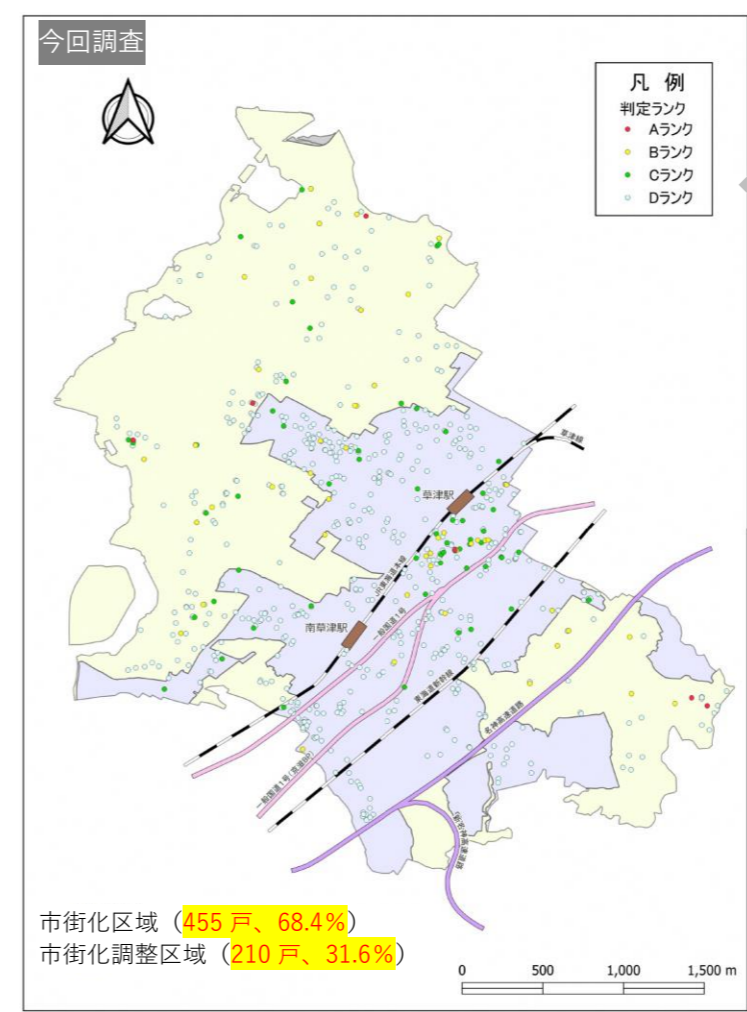
評価	内容
A	【危険度が高く解体が必要】倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い
B	【老朽化が激しい】ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい
C	【一部修繕が必要】維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はなく、一部修繕により利活用が可能
D	【問題なし】そのまま、または小規模の修繕により利活用が可能

② 空家の分布

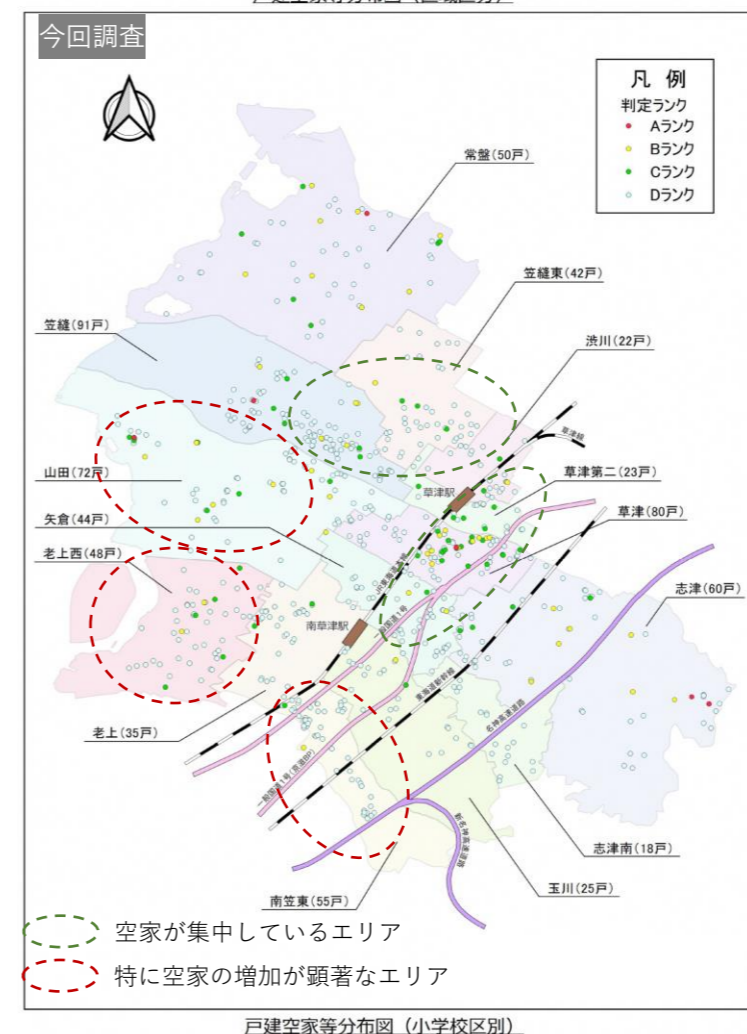
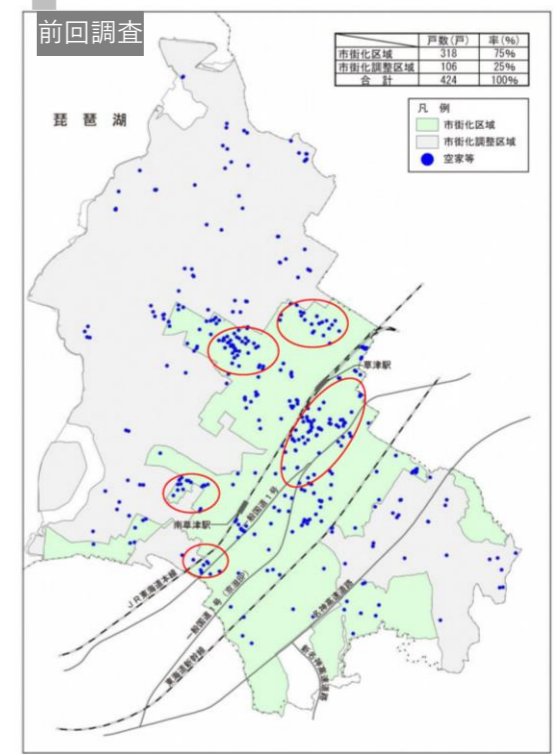
- 旧東海道沿線や昭和40~50年代の開発団地 (南笠東など)、市街化調整区域 (老上西、山田など) に戸建空家が多く立地しています。前回調査と比べて市街化調整区域で顕著に増加しています。

【学区別空家数 (前回調査との比較)】

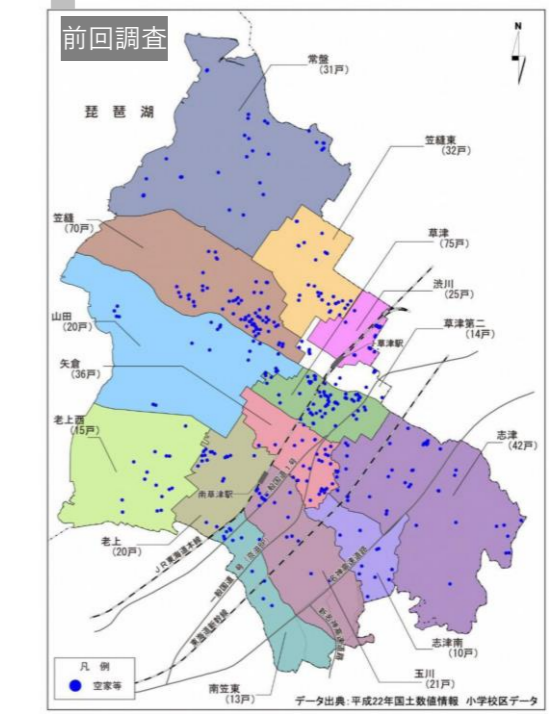
	前回調査 (H28)		今回調査 (R4)		増減数		
	空家数	うちA判定	空家数	うちA判定	空家数	(増減率)	うちA判定
志津	42	1	60	2	+18	(42.9%)	+1
志津南	10	0	18	0	+8	(80.0%)	±0
草津	75	0	80	1	+5	(6.7%)	+1
大路	14	0	23	0	+9	(64.3%)	±0
渋川	25	1	22	0	△3	(-12.0%)	△1
矢倉	36	0	44	0	+8	(22.2%)	±0
老上	20	0	35	0	+15	(75.0%)	±0
老上西	15	0	48	0	+33	(220.0%)	±0
玉川	21	0	25	0	+4	(19.0%)	±0
南笠東	13	0	55	0	+42	(323.1%)	±0
山田	20	0	72	1	+52	(260.0%)	+1
笠縫	70	1	91	1	+21	(30.0%)	±0
笠縫東	32	0	42	0	+10	(31.3%)	±0
常盤	31	1	50	1	+19	(61.3%)	±0
合計	424	4	665	6	+241	(56.8%)	+2



【戸建空家等分布図 (区域区分)】



【戸建空家等分布図 (小学校区)】



2)空家所有者アンケート調査

調査概要 (調査名：草津市の建物の利用状況に関するアンケート調査)

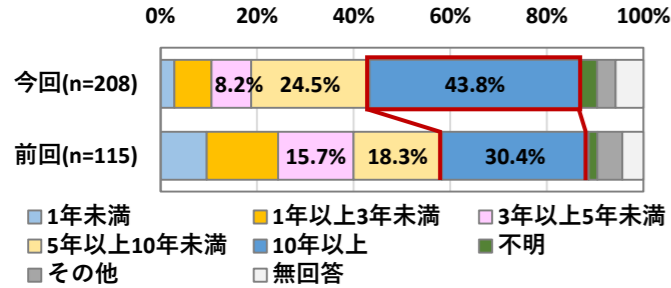
目的：①建物(空家)の状態や維持管理の状況の把握
 ②今後の利活用の意向や利活用を行う上で困っていることや必要となる支援の内容の把握

調査対象：空家所有者
 調査方法：【配布】郵送 【回収】郵送
 (調査期間：11/25(金)～1/10(火) ※12/14時点で回答がない空家所有者に対して督促を実施)
 回収状況：315票/555票(回収率56.8%)

①回答者属性

- 日常的に住んでいない「空家」が315戸中260戸です。
 ※問2(建物の維持管理について)以降の有効回答数…208件
- 空家年数10年以上が4割強です。前回調査と比べて長くなっている傾向があります。

【空家年数(前回調査との比較)】



②維持管理状況

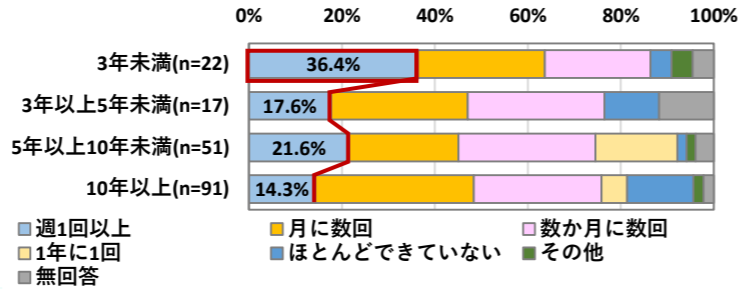
- 空家年数が短いほど維持管理の頻度が高い傾向です。特に空家年数3年未満では週1回以上が4割弱と管理頻度が高いです。
- 大半は所有者が自ら実施していますが、民間事業者への依頼もみられます。

- 空家のきっかけは「別の住宅に転居(長期転勤含む)」が3割弱、「相続」が2割強です。

【空家のきっかけ(複数回答)】 (n=208)

居住者が別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)	28.8%
居住者の死亡後、相続により取得したが入居していない	24.0%
居住者が施設へ入所または病院へ入院したため	16.3%
借り手や買い手がいない	7.7%
老朽化しており使用できないため	5.3%
別居などの二次的利用が目的で取得したため居住していない	3.8%
建替えを考えたが、建築基準法上の道がなかった	2.9%
建替え、増改築、修繕のため、一時的に退去	1.4%
居住者が高齢で駅前等便利な場所に移ったため	1.0%

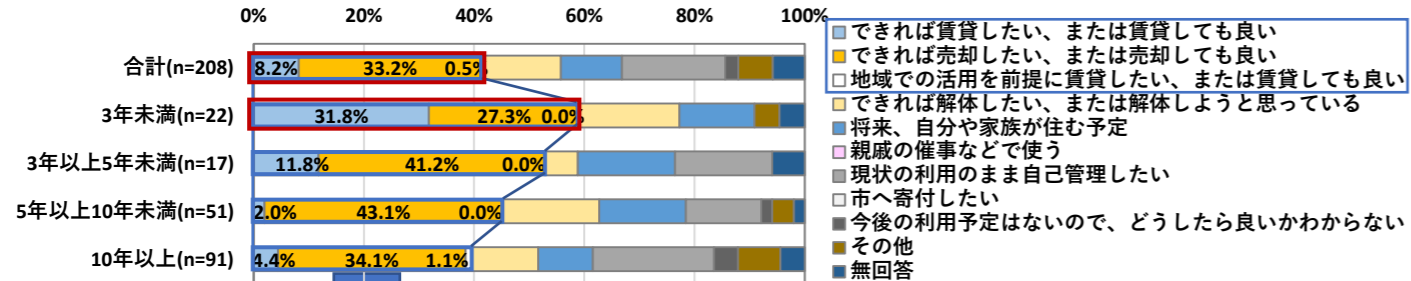
【空家年数別 維持管理の頻度】



③今後の活用意向

- 賃貸・売却意向は全体の4割強で、空家年数が短いほど高い傾向です。特に空家年数3年以内の賃貸・売却意向は6割弱です。

【空家年数別 今後の活用意向】



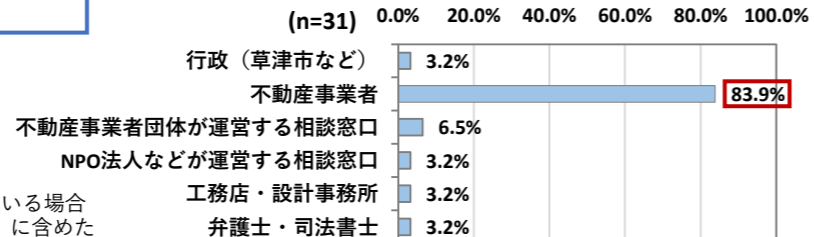
- 賃貸・売却意向の所有者のうち4割弱は家族および事業者等(大半が不動産事業者)に相談していますが、不動産事業者等への相談に至っていないのが3割弱、誰にも相談していないのが2割強みられます。

【賃貸・売却の相談状況】 (n=87)

家族及び事業者等に相談	35.6%
家族との相談のみ(事業者等への相談はしていない)	27.6%
誰とも相談していない	24.1%
その他・不明	12.6%

※家族及び「家族以外の親族・知人・友人」と相談している場合「家族との相談のみ(事業者等への相談はしていない)」に含めた

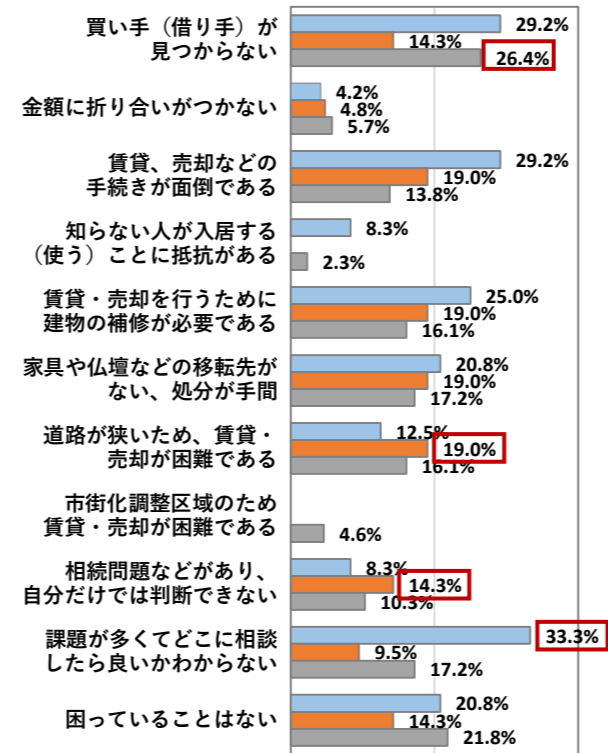
【相談先の事業者等(複数回答)】 (n=31)



④賃貸・売却の困りごと

- 「買い手(借り手)が見つからない」が多いです。
- 「道路が狭い」など立地条件から賃貸・売却が困難な状況もみられます。
- 家族と相談しているが事業者等への相談に至っていない所有者は「課題が多くてどこに相談したら良いかわからない」ため困っています。
- 誰とも相談していない所有者のなかには立地条件や相続問題で困っている状況もみられます。

【相談状況別 賃貸・売却にあたっての困りごと】 (複数回答、賃貸・売却意向のある空家のみ)



■家族との相談のみ(n=24) ■誰とも相談していない(n=21) ■全体(n=87)

※「全体」は相談状況「家族及び事業者等に相談」「その他・不明」を含む

⑥多様な利活用

- 賃貸意向がなくても「リフォーム等の費用を負担せずに済むなら」などの条件付で賃貸可能な所有者がみられます。賃貸意向がある場合「事前に入居者の情報が得られるのなら」という条件も多くみられます。
- 賃貸先は「こだわらない」といった意見も一定数あり、民間事業者の他に「行政」「地域団体」「NPO・福祉などの活動団体」など公共・福祉的な団体などもみられます。

まとめ

- 空家になってから3年以内では、維持管理の頻度が高く、賃貸・売却の意向も高くなっています。
- 賃貸・売却意向がある所有者のなかにはどこに相談したらいいかわからず、家族に相談してなかったり、不動産事業者等への相談に至っていないものも見られ、「不動産事業者の情報」や「公的な相談窓口」が求められています。
- 「道路が狭い」などの立地条件から賃貸・売却が困難な空家もみられ、エリア特性に応じた支援が求められています。
- 当面自己管理予定でも条件付きで賃貸可能であったり、賃貸・売却先に「こだわらない」意見もあるなど、多様な利活用の可能性が見られています。

⑤求める支援

- 賃貸・売却意向がある所有者は「不動産事業者の情報」「安心して相談できる公的な窓口」を求めています。
- 今後草津市で創設予定の「(仮称)空家サポート事業」は約半数が関心を示しています。

【(仮)空家サポート事業」の利用意向】48.6% (n=208)

利用したい	8.7%
メリットがあるようならば利用を検討したい	26.9%
とりあえず一度話を聞いてみたい	13.0%
利用しない	34.6%

【活用意向別 利活用に必要な支援(複数回答)】

利活用に必要な支援	賃貸したい (n=17)	売却したい (n=69)	解体したい (n=29)	自己管理したい (n=39)
賃貸、売却をする場合の不動産業者などの情報がほしい	23.5%	34.8%	20.7%	0.0%
相続や不動産登記について相談できる相手がほしい	11.8%	13.0%	10.3%	2.6%
建物を管理してくれる業者の情報がほしい	0.0%	4.3%	0.0%	5.1%
不要な家具などを処分してくれる業者の情報がほしい	11.8%	30.4%	24.1%	7.7%
敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる業者の情報がほしい	0.0%	7.2%	0.0%	10.3%
修繕やリフォームを依頼できる業者の情報がほしい	0.0%	10.1%	0.0%	7.7%
解体業者などの情報がほしい	0.0%	11.6%	24.1%	2.6%
改修・解体費用に対して支援してほしい	0.0%	18.8%	51.7%	5.1%
売却や賃貸などについて、安心して相談できる公的な窓口がほしい	17.6%	44.9%	20.7%	7.7%
公的な窓口でネット(web)相談に応じてほしい	0.0%	5.8%	3.4%	0.0%
市街化調整区域における賃貸・売却の要件の緩和などをしてほしい	0.0%	10.1%	10.3%	2.6%
その他	5.9%	7.2%	6.9%	5.1%
特になし	47.1%	13.0%	13.8%	51.3%
無回答	5.9%	8.7%	20.7%	17.9%

※■各列で最も高い ■各列で2~3番目に高い

【活用意向別 どのような条件であれば賃貸可能か(複数回答)】

どのような条件であれば賃貸可能か	賃貸したい (n=17)	売却したい (n=69)	解体したい (n=29)	自己管理したい (n=39)
リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら	52.9%	39.1%	3.4%	12.8%
賃貸期間をこちらで設定できるのなら	17.6%	4.3%	0.0%	2.6%
住宅を店に転用するなど、用途を変えないのなら	11.8%	2.9%	0.0%	0.0%
事前に入居者の情報が得られるのなら(面談等)	29.4%	11.6%	0.0%	5.1%
地域、福祉、子育てなど、公共のために利用できるのなら	0.0%	8.7%	0.0%	2.6%
貸す期間を限定できるのであれば(定期借家など)	11.8%	5.8%	0.0%	10.3%
建物や敷地の一部であれば(1室貸しなど)	0.0%	1.4%	0.0%	5.1%
特に条件はない	23.5%	15.9%	3.4%	5.1%
いかなる条件でも賃貸はできない	5.9%	17.4%	6.9%	56.4%
無回答	5.9%	24.6%	86.2%	15.4%

※■各列で最も高い ■各列で2~3番目に高い