

■ 令和4年度空き家実態調査の報告

1 空き家数の実態把握

(1) 調査対象

- ① 調査対象となる空き家 : 市内全域の戸建住宅
- ② 現地調査の対象 : 1,928戸
(抽出方法) これまで空き家として台帳管理している物件に加えて、固定資産税情報、住民票の有無から総合的に判断した結果より、空き家候補として調査対象としました。

(2) 調査手順

| | |
|--------------------|--|
| 調査名 | 三田市空き家実態調査 |
| 調査期間 | 令和4年6月～8月 |
| 調査方法 | 外観目視による現地調査 (建物や草木等の管理状態、破損箇所や老朽度の判定など) |
| 空き家の判断基準 (実態調査) | ①表札、②郵便受、③電気メーター、④ガスメーター ⑤ガスボンベ、⑥売り・貸しの掲示を判断基準に総合的に評価 |

(3) 空き家実態調査(外観目視調査)の結果

空き家の判断基準から、外観上で空き家である可能性が高いと判定されたものは、現地調査の対象となった1,928戸のうち1,264戸でした。地域別では、市街化区域は419戸(ニュータウン234戸、その他185戸)、市街化調整区域は845戸でした。

(4) アンケート調査の実施

外観調査では、空き家である可能性が高いとされた物件でも、定期的にご利用しているなど、利用実態の見受けられる物件が含まれています。

そこで、空き家実態調査で抽出された空き家の所有者に対して、アンケート調査を実施し、空き家であるか、空き家となったきっかけ、空き家が続けている理由、空き家の活用意向など、空き家に係る実態や意向を把握しました。

| | |
|-------|--|
| 調査名 | 空き家アンケート調査 |
| 調査期間 | 令和4年9月22日～10月13日 |
| 調査方法 | 郵送配布、郵送及びオンライン回答 |
| 配布・回収 | 配布数：1,185件 回収数：443件 回収率：37.4% |
| 調査項目 | <ul style="list-style-type: none"> ・主な調査項目 住宅の状況／維持・管理の状況／利活用の意向／所有者の属性 ・制度活用の意向 空き家バンク／マイホーム借上げ制度／住まいの無料相談会／住まいのセミナーについて ・制度の案内 空き家に関する各種制度(チラシ同封) |

※ 複数の空き家を所有する場合は代表物件をアンケート対象とし、所有者が不明や海外在住の場合は調査対象外としています。

不送付理由の内訳

| 不送付理由 | 件数（件） |
|-----------------------------|-------|
| 亡財産（所有者不明） | 22 |
| 海外居住 | 10 |
| 送付先不明 | 5 |
| 複数所有のため 代表となる建物のアンケートを送付 | 28 |
| 所在地重複（付属棟の可能性が高い） | 5 |
| 不動産事業者所有 | 3 |
| 空き家ではないと事前把握 | 6 |
| 合計 | 79 |

回答のあった 443 件のうち、「空き家となっている」と回答されたものが 160 件（36.1%）あり、そのうち、既成市街地は 18 件、農村地域は 112 件、ニュータウンは 30 件でした。

また、外観調査で空き家と判断されたが、「空き家ではない」と回答されたものは 238 件（53.7%）であり、その主な利用状況は、倉庫や一時的な空き家、別荘やセカンドハウス、仕事場としての利用など、常時ではないが定期的な利用がされています。

※443 件の内訳 = 160 件（空き家である） + 238 件（空き家でない） + 45 件（無回答）

(5) 空き家実態調査（アンケート調査）後の空き家数

現地調査及びアンケート調査の結果より、空き家である可能性が高いと判定されたものは 1,026 戸であり、地域別では、市街化区域は 335 戸（ニュータウン 228 戸、その他 107 戸）、市街化調整区域は 691 戸でした。

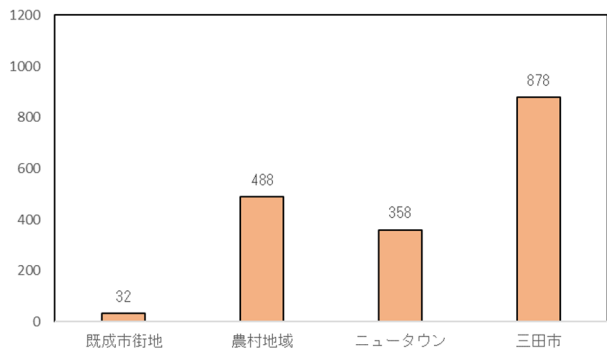
（参考）令和 4 年度空き家実態調査の空き家数

| 市街化区域 | | | 市街化調整区域 | | |
|--------------|-------|-------|---------|---------|-------|
| 既成市街地（三田駅周辺） | 86 戸 | 8.4% | 三田 | 17 戸 | 1.7% |
| フラワータウン | 84 戸 | 8.3% | 三輪 | 79 戸 | 7.7% |
| ウッディタウン | 79 戸 | 7.6% | 広野 | 103 戸 | 10.0% |
| カルチャータウン | 15 戸 | 1.5% | 小野 | 90 戸 | 8.8% |
| 広野 | 23 戸 | 2.2% | 高平 | 104 戸 | 10.1% |
| 友が丘 | 21 戸 | 2.0% | 藍（※） | 250 戸 | 24.4% |
| つつじが丘 | 27 戸 | 2.7% | 本庄 | 48 戸 | 4.6% |
| 計 | 335 戸 | 32.7% | 計 | 691 戸 | 67.3% |
| 合計 | | | | 1,026 戸 | |

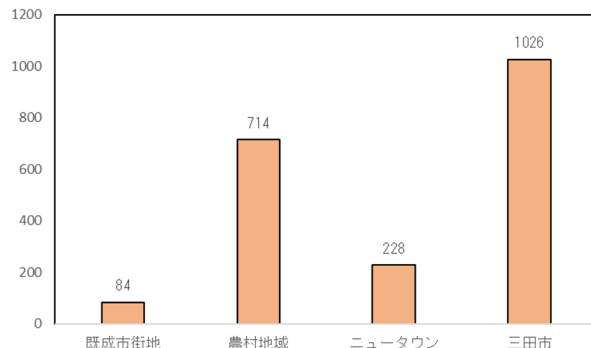
※ 藍地区には、藍本や大川瀬などの別荘利用地が含まれています。

■ 空き家実態調査における、前回調査（H28）と今回調査（R4）の結果比較

地区別の空き家戸数

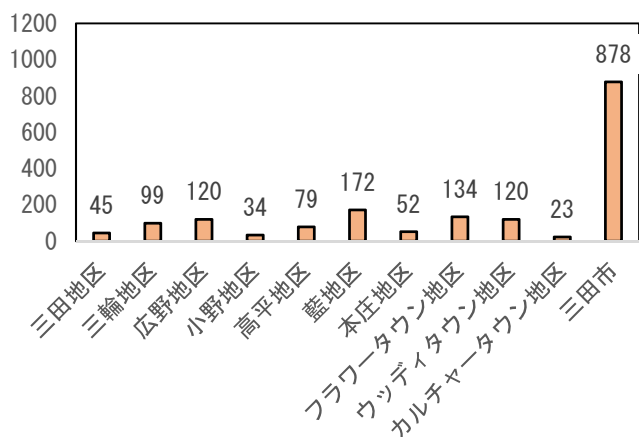


平成 28 年 調査結果

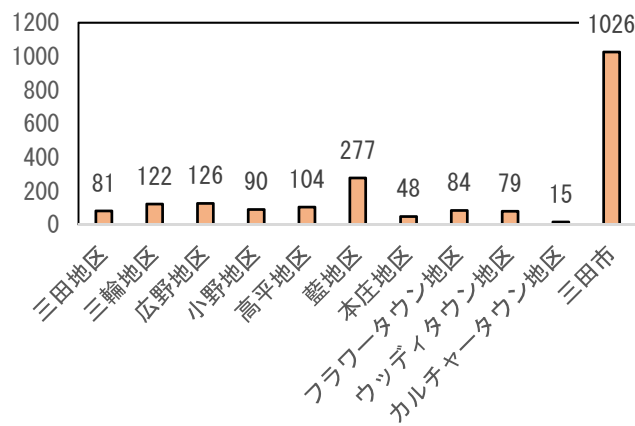


令和 4 年 調査結果

地区別の空き家の状況（戸数）

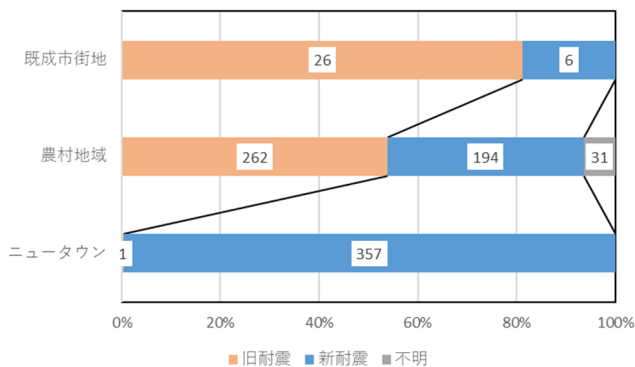


平成 28 年 調査結果

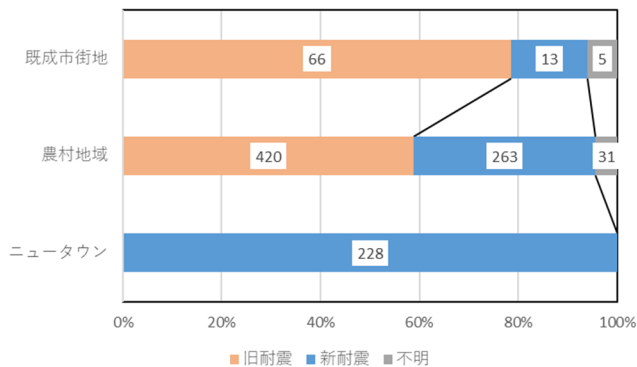


令和 4 年 調査結果

空き家の建築年による分類（戸数）



平成 28 年 調査結果



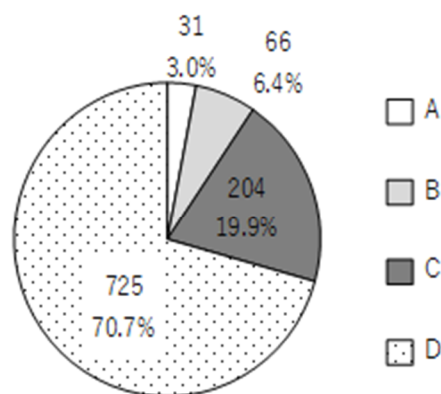
令和 4 年 調査結果

2 外観目視による空き家の状況

今回の空き家実態調査で確認した空き家の建物不良度を分類すると、「倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難である（A判定）」と確認された物件は31戸(3.0%)ありました。

外観目視調査による簡易診断のため、建物不良度でA判定となった空き家が全て特定空家等の認定基準を満たすわけではありませんが、詳細な確認や今後の状況変化について、注視していきます。

外観目視調査による空き家建物不良度の分類



<建物不良度判定>

| 不良度 ランク | 判定内容 | 件数(戸) | 割合 |
|------------|-----------------------------|-------|-------|
| A | 倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難 | 31 | 3.0% |
| B | 倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり | 66 | 6.4% |
| C | 管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能 | 204 | 19.9% |
| D | 管理に特段問題はなく、現況で利用可能 | 725 | 70.7% |

3 アンケート調査による空き家所有者意識等の結果

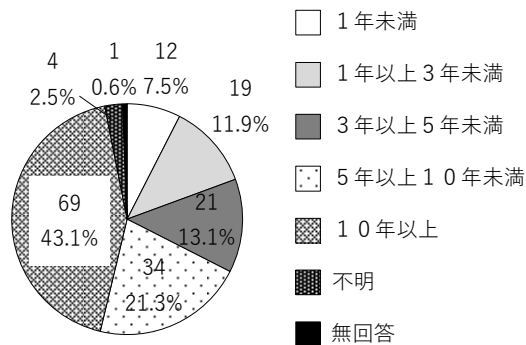
アンケート調査の結果から、「空き家である」と回答した 160 件について分析したところ、以下の傾向がみられました。

① 空き家となってからの経過期間

空き家となってから 10 年以上経過したものが約 4 割を超えており、空き家の多くが長期化となる傾向が見られます。地域別に見ると、農村地域において、空き家期間が長期化している傾向がみられました。

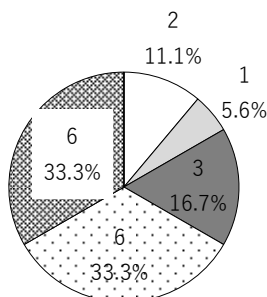
| 内容 | 市全体 | | 既成市街地 | | 農村地域 | | ニュータウン | |
|-----------|-----|--------|-------|--------|------|--------|--------|--------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 1年未満 | 12 | 7.5% | 2 | 11.1% | 6 | 5.4% | 4 | 13.3% |
| 1年以上3年未満 | 19 | 11.9% | 1 | 5.6% | 13 | 11.6% | 5 | 16.7% |
| 3年以上5年未満 | 21 | 13.1% | 3 | 16.7% | 12 | 10.7% | 6 | 20.0% |
| 5年以上10年未満 | 34 | 21.3% | 6 | 33.3% | 23 | 20.5% | 5 | 16.7% |
| 10年以上 | 69 | 43.1% | 6 | 33.3% | 54 | 48.2% | 9 | 30.0% |
| 不明 | 4 | 2.5% | 0 | 0.0% | 4 | 3.6% | 0 | 0.0% |
| 無回答 | 1 | 0.6% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 1 | 3.3% |
| 合計 | 160 | 100.0% | 18 | 100.0% | 112 | 100.0% | 30 | 100.0% |

<市全体>

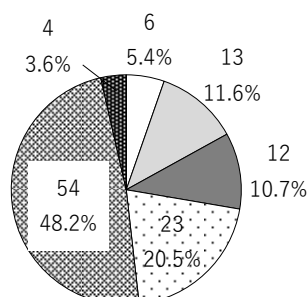


<地域別>

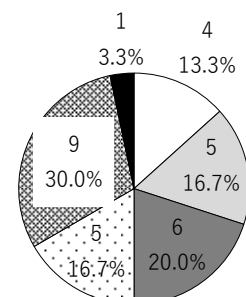
既成市街地



農村地域



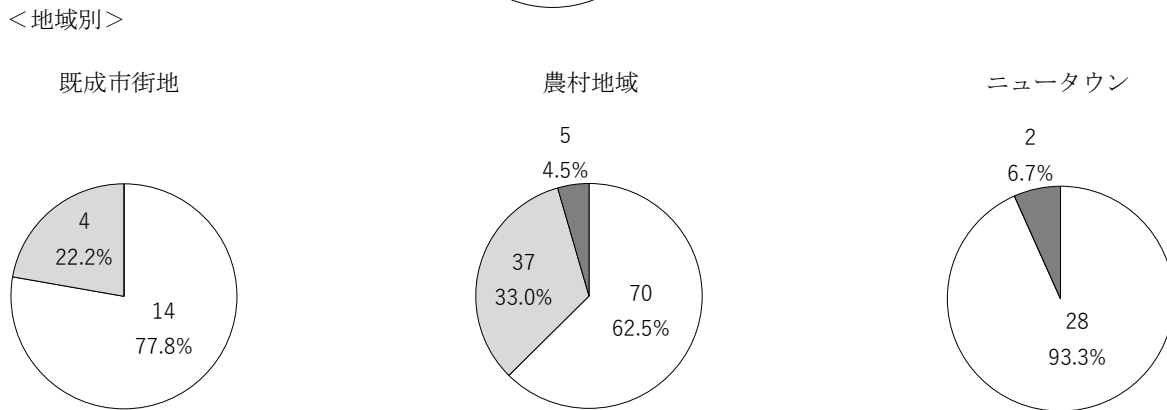
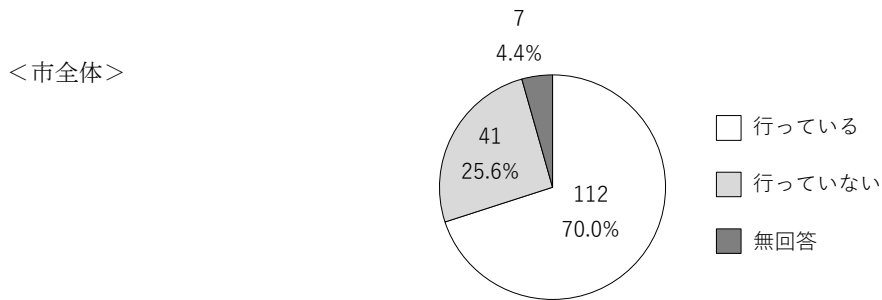
ニュータウン



② 空き家の維持管理

空き家の所有者のうち約7割が何かしらの維持管理を行っており、完全に放置されている空き家は限定的であると考えられます。地域別に確認すると、農村地域において、維持管理を行っていない空き家が多い傾向がみられました。

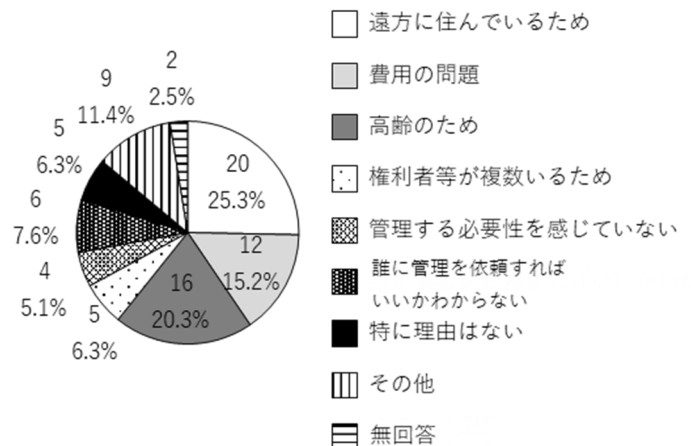
| 内容 | 市全体 | | 既成市街地 | | 農村地域 | | ニュータウン | |
|--------|-----|--------|-------|--------|------|--------|--------|--------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 行っている | 112 | 70.0% | 14 | 77.8% | 70 | 62.5% | 28 | 93.3% |
| 行っていない | 41 | 25.6% | 4 | 22.2% | 37 | 33.0% | 0 | 0.0% |
| 無回答 | 7 | 4.4% | 0 | 0.0% | 5 | 4.5% | 2 | 6.7% |
| 合計 | 160 | 100.0% | 18 | 100.0% | 112 | 100.0% | 30 | 100.0% |



③ 維持管理を行っていない理由（複数回答）

空き家の維持管理を行っていない方に対して、維持管理を行っていない理由を確認したところ、「遠方に住んでいるため（20件）」が最も多く、「高齢のため（16件）」、「費用の問題（12件）」が続いています。「誰に管理を依頼すればいいかわからない（6件）」といった情報不足の回答もあります。

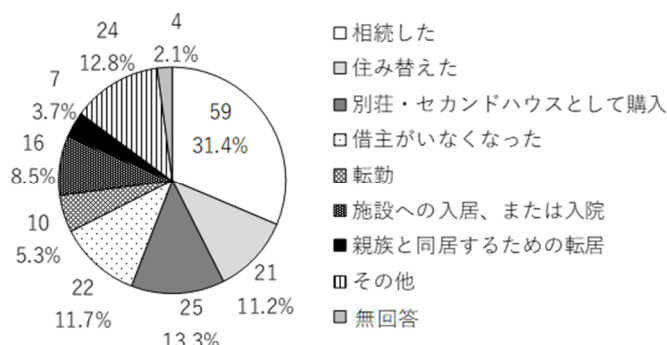
| 内容 | 市全体 | |
|--------------------|-----|--------|
| | 件数 | 割合 |
| 遠方に住んでいるため | 20 | 25.3% |
| 費用の問題 | 12 | 15.2% |
| 高齢のため | 16 | 20.3% |
| 権利者等が複数いるため | 5 | 6.3% |
| 管理する必要性を感じていない | 4 | 5.1% |
| 誰に管理を依頼すればいいかわからない | 6 | 7.6% |
| 特に理由はない | 5 | 6.3% |
| その他 | 9 | 11.4% |
| 無回答 | 2 | 2.5% |
| 合計 | 79 | 100.0% |



④ 空き家となったきっかけ（複数回答）

空き家となった理由で最も多いものは「相続」であり、約3割を占めています。また、「住み替え」や「別荘・セカンドハウスとして購入」など過去に購入して利用していたが、現在は利用されていない方も約2割を占めています。

| 内容 | 件数 | 割合 |
|-----------------|-----|--------|
| 相続した | 59 | 31.4% |
| 住み替えた | 21 | 11.2% |
| 別荘・セカンドハウスとして購入 | 25 | 13.3% |
| 借主がいなくなった | 22 | 11.7% |
| 転勤 | 10 | 5.3% |
| 施設への入居、または入院 | 16 | 8.5% |
| 親族と同居するための転居 | 7 | 3.7% |
| その他 | 24 | 12.8% |
| 無回答 | 4 | 2.1% |
| 合計 | 188 | 100.0% |



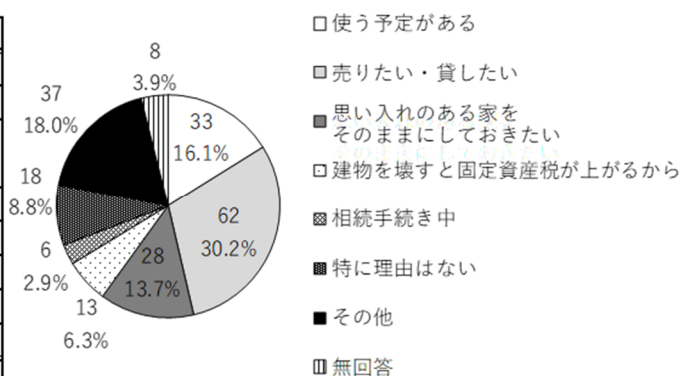
⑤ 空き家の状態が続いている理由（複数回答）

空き家を「売りたい、貸したい」と考えている物件は160件のうち62件で、回答された方の約3割が、空き家の売買や賃貸を希望されています。

一方で、「使う予定がある」、「思い入れのある家をそのままにしておきたい」という方も70件あり、こちらも約3割の方が空き家を継続して保有する意向を示しております。

また、「思い入れのある家をそのままにしたまま売りたい、貸したい」と考えている方が9件ありました。

| 内容 | 件数 | 割合 |
|----------------------|-----|--------|
| 使う予定がある | 33 | 16.1% |
| 売りたい・貸したい | 62 | 30.2% |
| 思い入れのある家をそのままにしておきたい | 28 | 13.7% |
| 建物を壊すと固定資産税が上がるから | 13 | 6.3% |
| 相続手続き中 | 6 | 2.9% |
| 特に理由はない | 18 | 8.8% |
| その他 | 37 | 18.0% |
| 無回答 | 8 | 3.9% |
| 合計 | 205 | 100.0% |

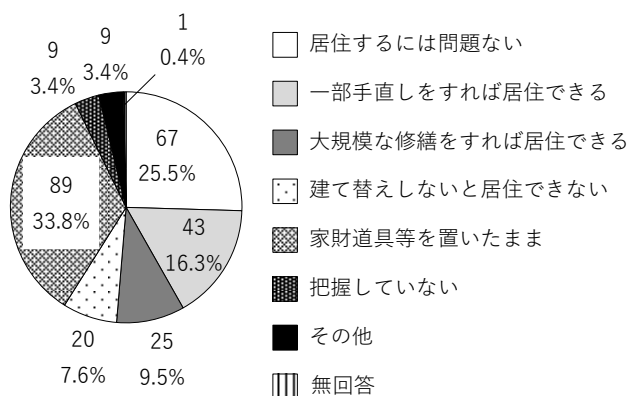


⑤ 空き家の状況（複数回答）

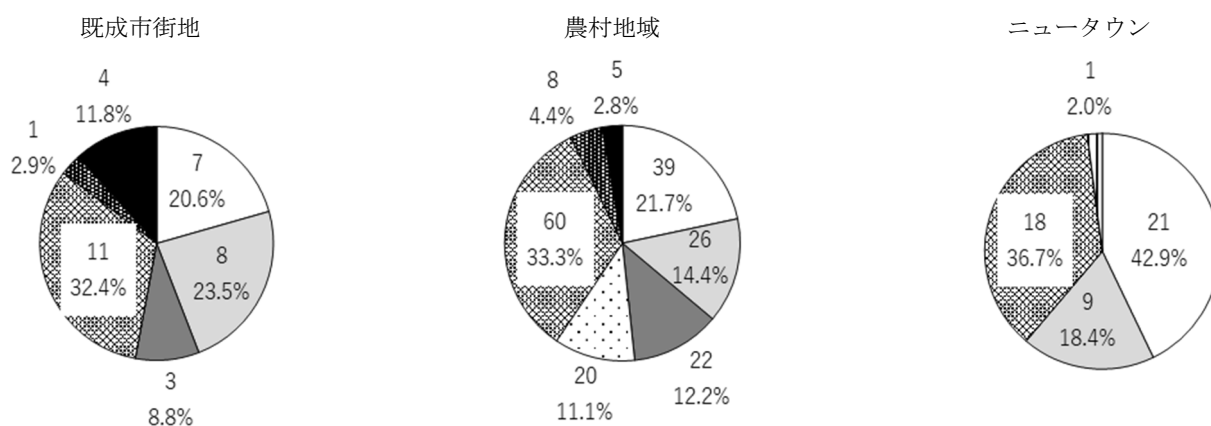
空き家の現状について、居住するには問題ない空き家は2割程度となりました。地域別に確認すると、どの地域も家財道具等を置いたままという課題を抱えている回答が3割を超えていました。

| 内容 | 市全体 | | 既成市街地 | | 農村地域 | | ニュータウン | |
|-----------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|--------|--------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 居住するには問題ない | 67 | 25.5% | 7 | 20.6% | 39 | 21.7% | 21 | 42.9% |
| 一部手直しをすれば居住できる | 43 | 16.3% | 8 | 23.5% | 26 | 14.4% | 9 | 18.4% |
| 大規模な修繕をすれば居住できる | 25 | 9.5% | 3 | 8.8% | 22 | 12.2% | 0 | 0.0% |
| 建て替えしないと居住できない | 20 | 7.6% | 0 | 0.0% | 20 | 11.1% | 0 | 0.0% |
| 家財道具等を置いたまま | 89 | 33.8% | 11 | 32.4% | 60 | 33.3% | 18 | 36.7% |
| 把握していない | 9 | 3.4% | 1 | 2.9% | 8 | 4.4% | 0 | 0.0% |
| その他 | 9 | 3.4% | 4 | 11.8% | 5 | 2.8% | 0 | 0.0% |
| 無回答 | 1 | 0.4% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 1 | 2.0% |
| 合計 | 263 | 100.0% | 34 | 100.0% | 180 | 100.0% | 49 | 100.0% |

<市全体>



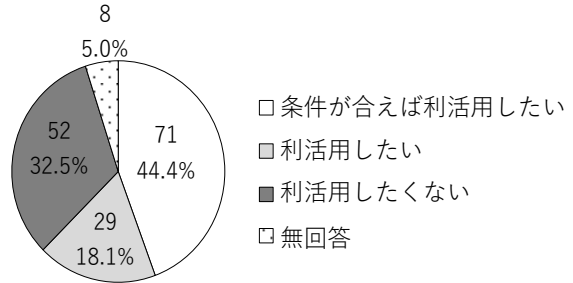
<地域別>



⑥ 空き家利活用の意向

空き家の利活用について、「利活用したい」、「条件があれば利活用したい」との意向を示しており、約6割以上の方が利活用を望んでいます。

| 内容 | 件数 | 割合 |
|--------------|-----|--------|
| 条件があれば利活用したい | 71 | 44.4% |
| 利活用したい | 29 | 18.1% |
| 利活用したくない | 52 | 32.5% |
| 無回答 | 8 | 5.0% |
| 合計 | 160 | 100.0% |



⑦ 「空き家バンク」制度ご利用の意向

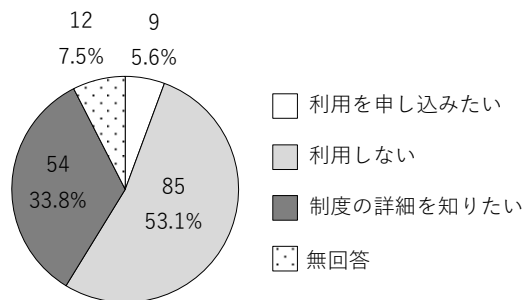
「空き家バンク」制度の利用意向を確認したところ、申し込みたいとした人は5%程度でした。

三田市で登録されている「空き家バンク」のほとんどが、農村地域ですが、農村地域においても、半数以上の方は利用しないと解答しており、「空き家バンク」による空き家流通意欲は低い状況です。

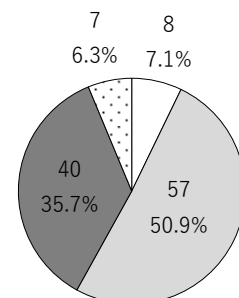
今後は、制度の詳細説明を行った後の申込意欲に変化があるのか、分析が必要です。

| 内容 | 市全体 | | 既成市街地 | | 農村地域 | | ニュータウン | |
|------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|--------|--------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 利用を申し込みたい | 9 | 5.6% | 1 | 5.6% | 8 | 7.1% | 0 | 0.0% |
| 利用しない | 85 | 53.1% | 9 | 50.0% | 57 | 50.9% | 19 | 63.3% |
| 制度の詳細を知りたい | 54 | 33.8% | 7 | 38.9% | 40 | 35.7% | 7 | 23.3% |
| 無回答 | 12 | 7.5% | 1 | 5.6% | 7 | 6.3% | 4 | 13.3% |
| 合計 | 160 | 100.0% | 18 | 100.0% | 112 | 100.0% | 30 | 100.0% |

<市全体>



農村地域

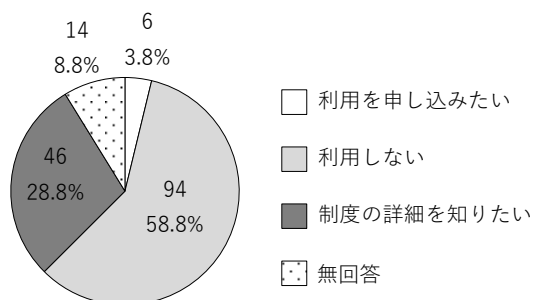


⑧ 「マイホーム借上げ」制度ご利用の意向

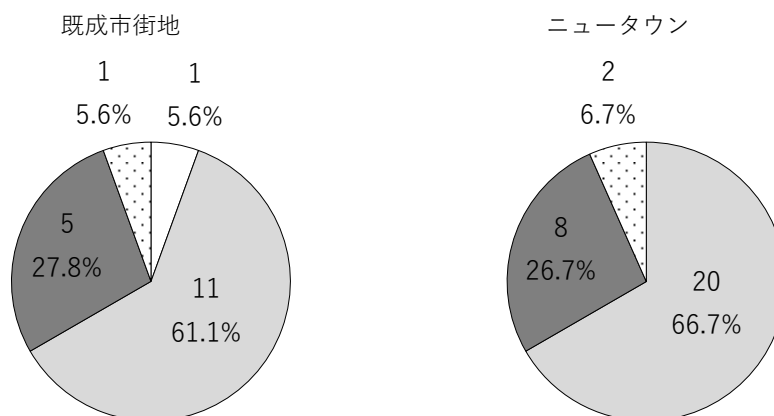
賃貸による流通制度である「マイホーム借上げ」制度の利用意向も、「空き家バンク」制度と同様に低い状況でした。「マイホーム借上げ」制度は、利用にあたり修繕を求められることから、賃料が一定以上見込める「既成市街地」や「ニュータウン」で利用が見込まれますが、制度利用意欲は低い状況です。

| 内容 | 市全体 | | 既成市街地 | | 農村地域 | | ニュータウン | |
|------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|--------|--------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 利用を申し込みたい | 6 | 3.8% | 1 | 5.6% | 5 | 4.5% | 0 | 0.0% |
| 利用しない | 94 | 58.8% | 11 | 61.1% | 63 | 56.3% | 20 | 66.7% |
| 制度の詳細を知りたい | 46 | 28.8% | 5 | 27.8% | 33 | 29.5% | 8 | 26.7% |
| 無回答 | 14 | 8.8% | 1 | 5.6% | 11 | 9.8% | 2 | 6.7% |
| 合計 | 160 | 100.0% | 18 | 100.0% | 112 | 100.0% | 30 | 100.0% |

<市全体>



<地域別>



備考

令和4年度空き家実態調査の空き家の建築年数

| | 20年以内 | 21～30年 | 31～40年 | 41～50年 | 51年以上 | 不明 | 計 |
|--------|-------|--------|--------|--------|-------|----|------|
| 農村地域 | 19 | 129 | 115 | 299 | 134 | 18 | 714 |
| 既成市街地 | 1 | 4 | 8 | 29 | 37 | 5 | 84 |
| ニュータウン | 14 | 71 | 143 | 0 | 0 | 0 | 228 |
| 計 | 34 | 204 | 266 | 328 | 171 | 23 | 1026 |

