

函館市の空家等所有者の意向に関する調査 報告書

平成30年8月

函 館 市

目次

1	調査の概要	1
(1)	調査の目的	1
(2)	調査の対象	1
(3)	調査の方法	2
(4)	調査期間	2
2	調査結果.....	3
(1)	全体集計	3
(2)	設問別集計	4
3	空家対策の課題と今後の取り組み方針	18
(1)	空家となっている要因と課題（所有者側）	18
(2)	空家となっている要因と課題（買主，借主側）	23
(3)	まとめ	25
4	参考資料.....	26
(1)	調査票	26
(2)	実態調査結果	30

1 調査の概要

(1) 調査の目的

平成28年4月に策定した「函館市空家等対策計画」において、空家等の施策の重点的な取り組みを行うこととして西部地区および中央部地区（以下「重点対象地区」という。）について、平成28年度に実施した空家の現地調査により、空家であると判定した建物の所有者等に対し、空家となった背景や管理状況、今後の意向・要望などをアンケート形式で調査し、空家の実態を把握することにより、今後、空家問題の解決に必要な効果的な施策検討の基礎資料とすることを目的とする。

(2) 調査の対象

調査対象は、平成28年度の現地調査により判明した重点対象地区の空家866棟とするが、長屋は1棟当たりの住戸数が複数あり区分所有となっていることから、その対象物件数を927件とした。

(調査対象物件数)

項目	棟数	件数
現地調査で判明した空家	866棟	927件
(うち特定空家)	(250棟)	(277件)

(重点対象地区)



(3) 調査の方法

固定資産課税台帳データに基づく建物所有者またはその相続人等に対し郵送により調査票を配付し回収した。なお、調査票の郵送にあたっては、空家解体費補助および空家改修費補助のリーフレットを同封した。

(4) 調査期間

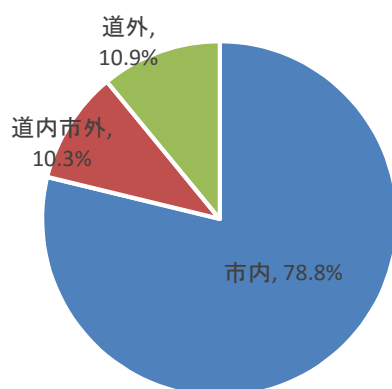
調査票送付 平成29年6月12日（回答期日 平成29年7月31日）

2 調査結果

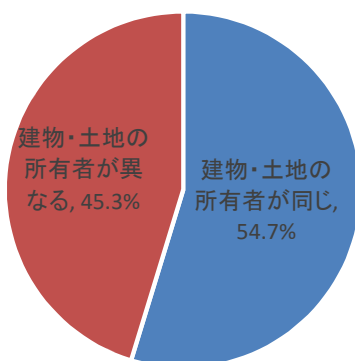
(1) 全体集計

項目	計	(内訳)	
		特定空家以外	特定空家
調査対象棟数	866棟	616棟	250棟
調査対象住戸数	a	650件	277件
除外物件 (c+d+e)	b	13件	9件
調査時点で解体済み	c	9件	3件
所有者不明	d	1件	5件
所有者が公共	e	3件	1件
回答数	f	247件	84件
回答率	$f/(a-b)$	(36.6%)	(31.3%)

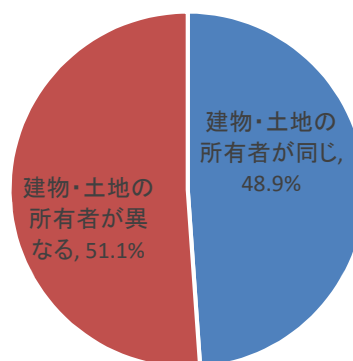
●送付先の内訳



●建物・土地の所有状況



●うち特定空家の状況



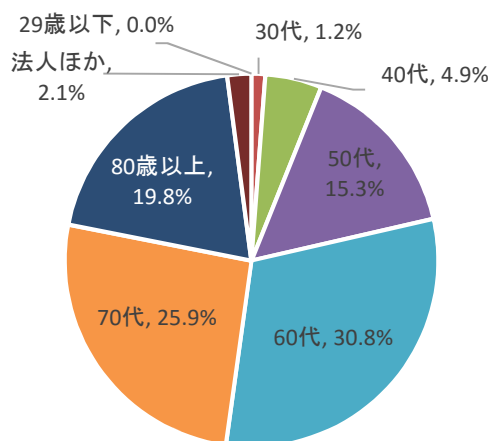
(2) 設問別集計

問1 あなたの年齢を以下からお選びください。(1つ選択)

○「60代」が30.8%で最も多く、次いで「70代」が25.9%、「80歳以上」が19.8%の順となっている。空家の所有者や相続人等に高齢者が多いことが分かる。

項目	回答数	構成比
1 29歳以下	0	0.0%
2 30代	4	1.2%
3 40代	16	4.9%
4 50代	50	15.3%
5 60代	101	30.8%
6 70代	85	25.9%
7 80歳以上	65	19.8%
8 法人ほか	7	2.1%

有効回答数 328



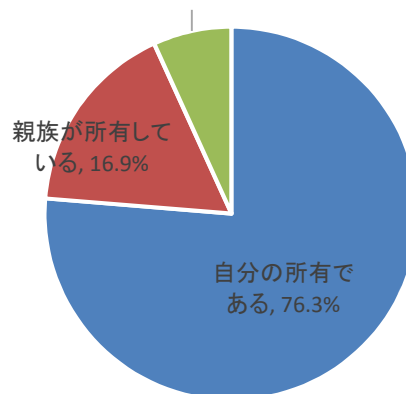
問2 この建物は誰が所有されていますか。(1つ選択)

○「自分の所有である」の回答が76.3%で最も多く、次いで「親族が所有している」が16.9%となっている。

項目	回答数	構成比
1 自分の所有である	235	76.3%
2 親族が所有している	52	16.9%
3 既に売却、譲渡または解体済み	21	6.8%

有効回答数 308

既に売却、譲渡または解体済み, 6.8%

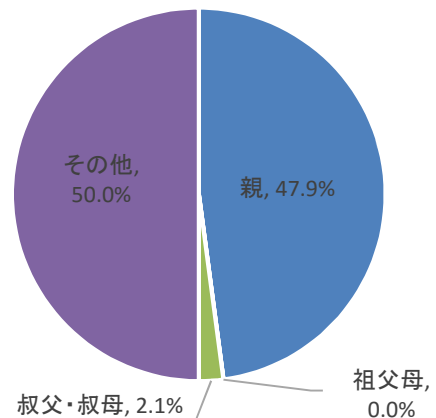


問3 前の設問（問2）で「2 親族が所有している」と回答した方のみお答えください。
所有されている親族を以下からお選びください（1つ選択）

○「親」または「その他」の回答がほとんどであり、「その他」の内容としては、「兄妹」，「夫」，「妻」，「いとこ」，「甥」，「孫」となっている。

項目	回答数	構成比
1 親	23	47.9%
2 祖父母	0	0.0%
3 叔父・叔母	1	2.1%
4 その他	24	50.0%

有効回答数 48



【その他】の回答

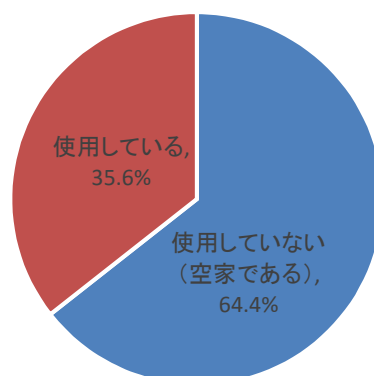
兄妹（15），夫（2），妻，いとこ，甥，孫

問4 現在、この建物は使用していますか（1つ選択）

○64.4%が「使用していない（空家である）」と回答しているが、35.6%は「使用している」と回答している。

項目	回答数	構成比
1 使用していない（空家である）	186	64.4%
2 使用している	103	35.6%

有効回答数 289

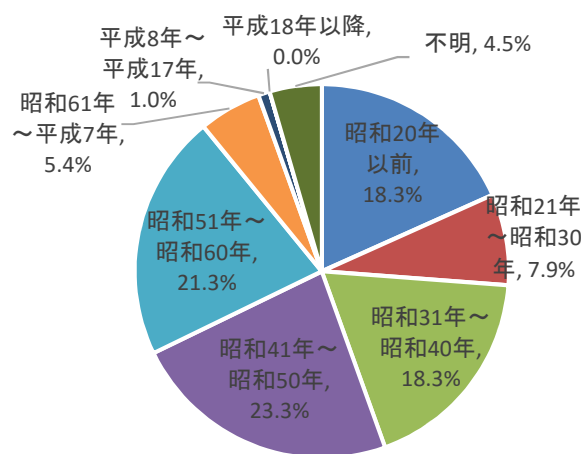


問5 この建物の建築時期はいつ頃ですか。（1つ選択）

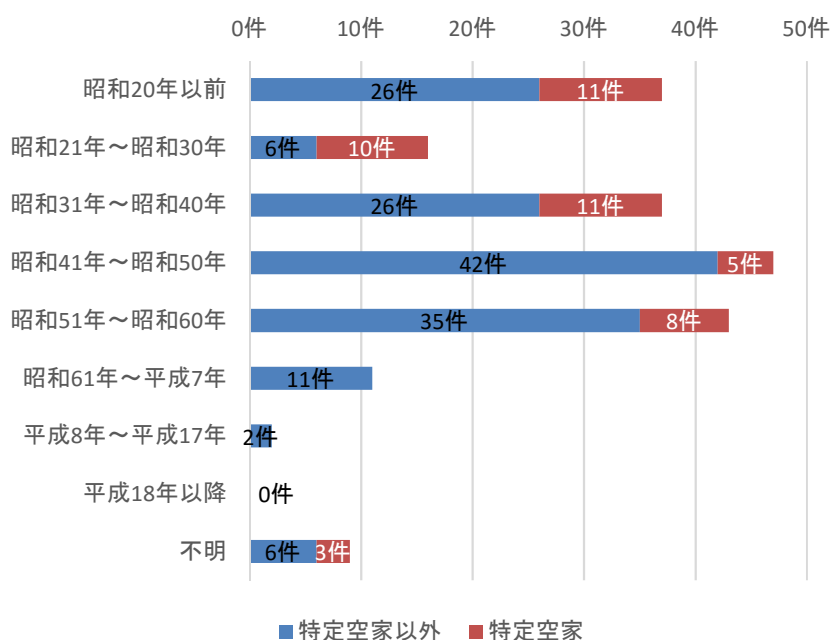
○「昭和41年～昭和50年」が23.3%で最も多く、次いで「昭和51年～昭和60年」が21.3%、「昭和20年以前」と「昭和31年～昭和40年」が共に18.3%の順となっており、これらの建物（築後32年以上経過）だけで全体の89.1%を占めている。

項目	回答数	構成比
1 昭和20年以前	37	18.3%
2 昭和21年～昭和30年	16	7.9%
3 昭和31年～昭和40年	37	18.3%
4 昭和41年～昭和50年	47	23.3%
5 昭和51年～昭和60年	43	21.3%
6 昭和61年～平成7年	11	5.4%
7 平成8年～平成17年	2	1.0%
8 平成18年以降	0	0.0%
9 不明	9	4.5%

有効回答数 202



【参考1】 築年次別特定空家の分布

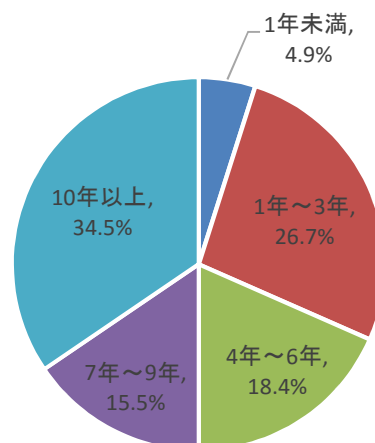


問6 この建物が空家になっておおよそ何年経ちますか。（1つ選択）

○「10年以上」が34.5%で最も多く、次いで「1年～3年」が26.7%、「4年～6年」が18.4%の順となっている。

項目	回答数	構成比
1 1年未満	10	4.9%
2 1年～3年	55	26.7%
3 4年～6年	38	18.4%
4 7年～9年	32	15.5%
5 10年以上	71	34.5%

有効回答数 206

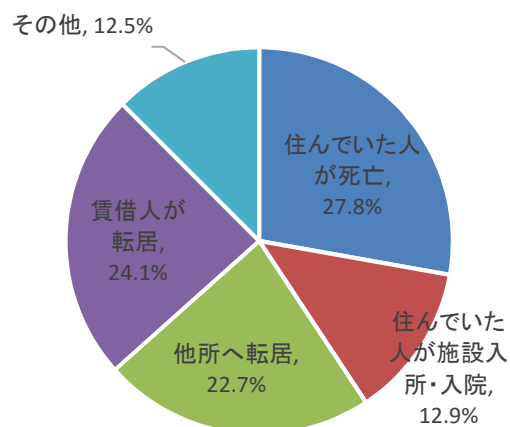


問7 この建物が空家となった理由は何ですか。（1つ選択）

○「住んでいた人が死亡」が27.8%で最も多く、次いで「賃借人が転居」が24.1%、「他所へ転居」が22.7%の順となっている。

項目	回答数	構成比
1 住んでいた人が死亡	60	27.8%
2 住んでいた人が施設入所・入院	28	12.9%
3 他所へ転居	49	22.7%
4 賃借人が転居	52	24.1%
5 その他	27	12.5%

有効回答数 216



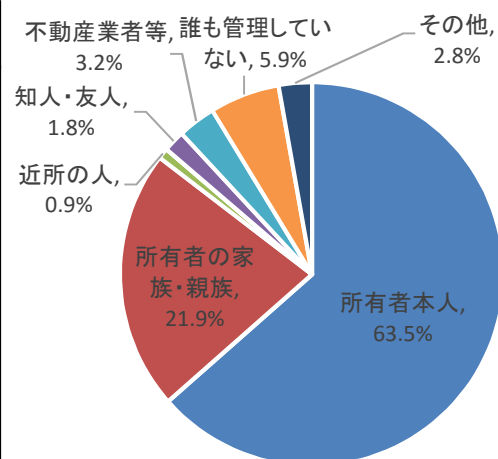
【その他】の主な回答

- ・閉店・廃業など（7）
- ・中古で購入したが諸事情で使用していない（3）
- ・津波による被災のため
- ・老朽化のため（2）

問8 現在、この空家を実際に管理している人はどなたですか。（1つ選択）

○「所有者本人」が63.5%で最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が21.9%となっており、大半は所有者本人やその家族・親族が管理している。また「誰も管理していない」は5.9%となっている。

項目	回答数	構成比
1 所有者本人	139	63.5%
2 所有者の家族・親族	48	21.9%
3 近所の人	2	0.9%
4 知人・友人	4	1.8%
5 不動産業者等	7	3.2%
6 誰も管理していない	13	5.9%
7 その他	6	2.8%



有効回答数 219

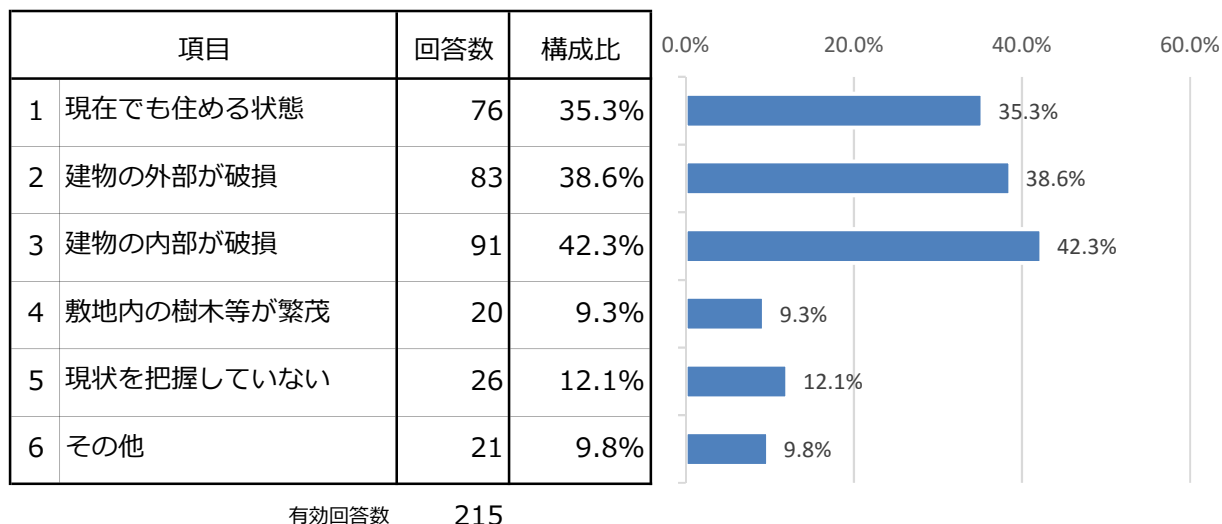
【その他】の主な回答

土地所有者、娘（2）、孫、会社

問9 現在、この空家はどのような状態ですか。（複数選択可）

○「建物の内部が破損」が42.3%で最も多く、次いで「建物の外部が破損」が38.6%、「現在でも住める状態」が35.3%の順となっている。また「現状を把握していない」が12.1%となっている。

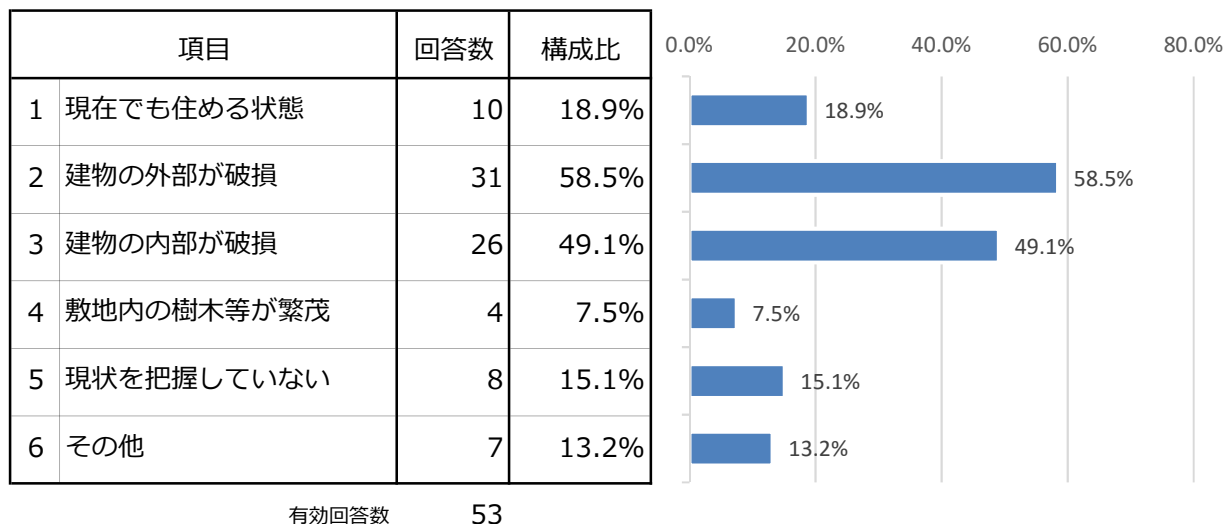
○特定空家と判定されている建物であっても、所有者の回答では、「現在でも住める状態」が18.9%となっている。



【その他】の主な回答

- ・解体中、改修中（3）
- ・使用するためには大規模な改修が必要な状態、住めるような状態ではない（4）
- ・物置として使用（2）
- ・近々解体予定、解体に向けて片付中（3）

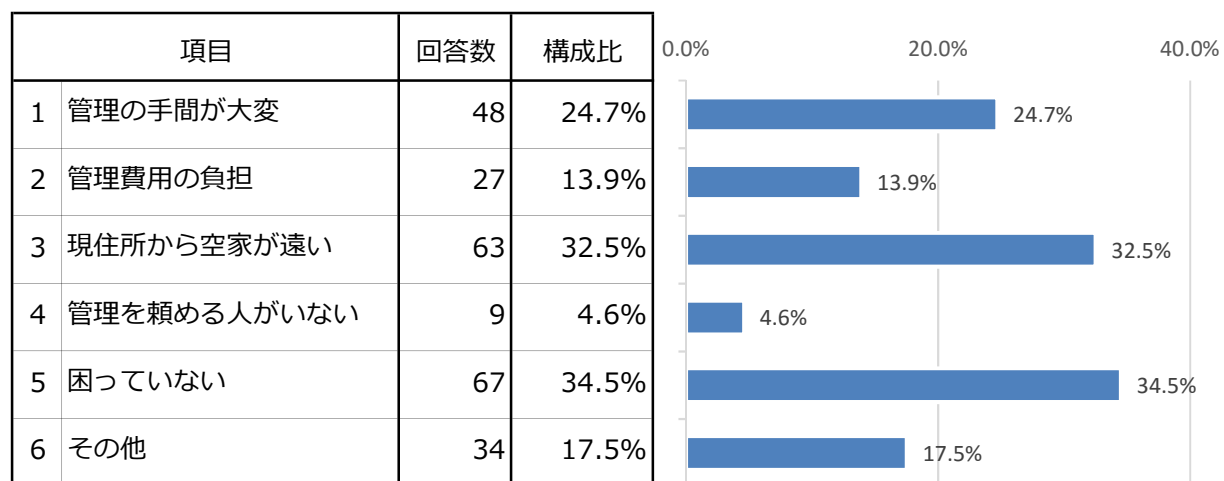
【参考2】うち特定空家の所有者の回答



問10 この空家の管理で困っていることは何ですか。（複数選択可）

○「困っていない」が34.5%で最も多く、次いで「現住所から空家が遠い」が32.5%、「管理の手間が大変」が24.7%の順となっている。

○特定空家の所有者の回答では、「現住所から空家が遠い」が32.7%で最も多く、次いで「困っていない」が28.6%の順となっている。



有効回答数 194

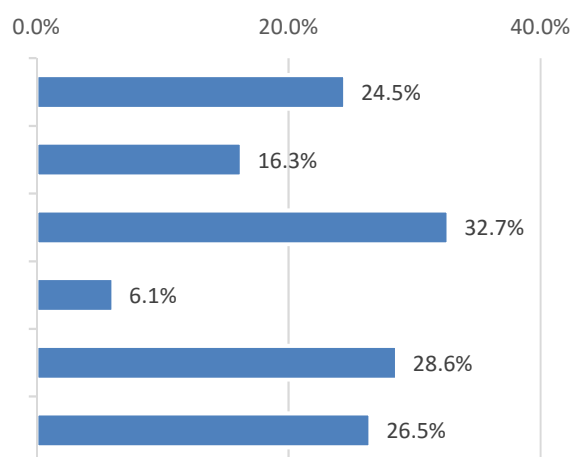
【その他】の主な回答

- ・庭の手入れ，雑草への対応（2）
- ・ゴミを捨てられる
- ・税金の支払い（2）
- ・権利関係の整理がつかない（2）
- ・火災の心配
- ・老朽化，自然災害に対する不安（4）
- ・解体費用が高い，無い（9）
- ・建物の破損に起因する第三者へののおそれ
- ・長屋のため他の所有者から同意を取りつけること
- ・使えないので放置

【参考3】うち特定空家の所有者の回答

項目		回答数	構成比
1	管理の手間が大変	12	24.5%
2	管理費用の負担	8	16.3%
3	現住所から空家が遠い	16	32.7%
4	管理を頼める人がいない	3	6.1%
5	困っていない	14	28.6%
6	その他	13	26.5%

有効回答数 49



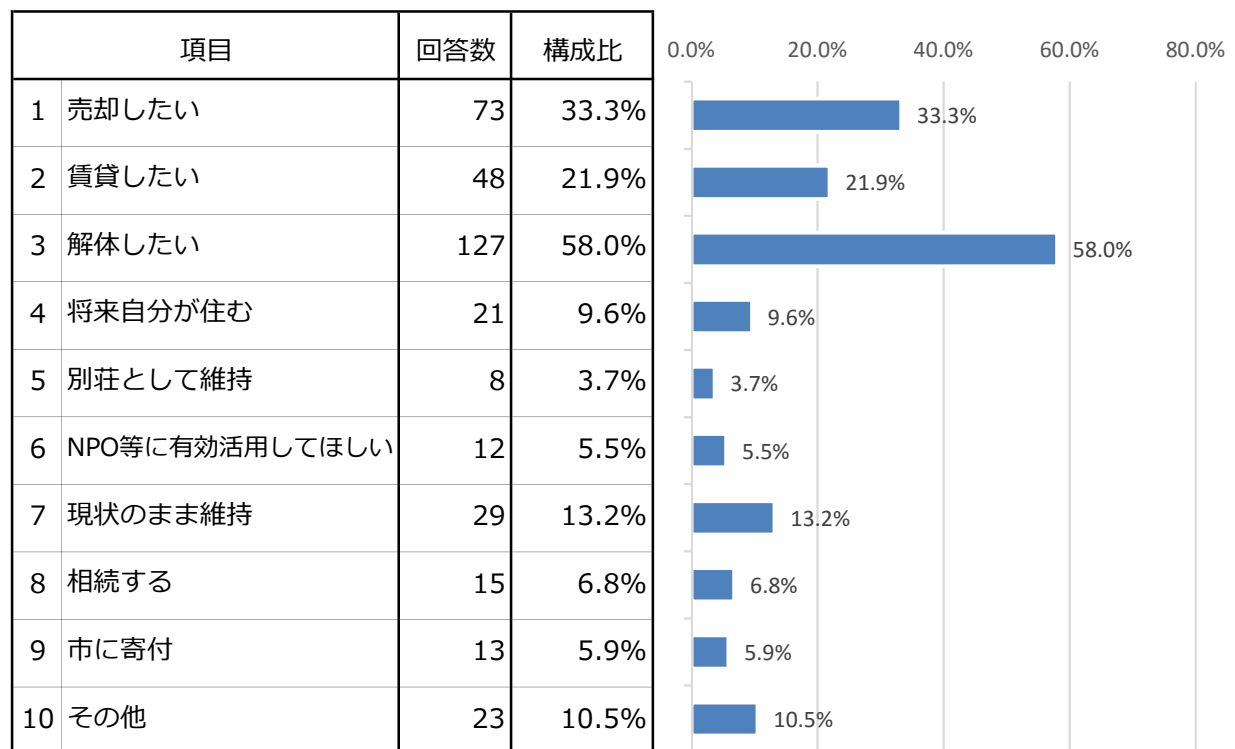
【その他】の主な回答

- ・税金の支払い
- ・権利関係の整理がつかない (2)
- ・火災の心配
- ・老朽化, 自然災害に対する不安
- ・解体費用が高い, 無い (2)
- ・使えないので放置

問11 空家となっているこの建物について、今後どのようにされたいお考えですか。
(複数選択可)

○「解体したい」が58.0%で最も多く、次いで「売却したい」が33.3%、「賃貸したい」が21.9%の順となっている。

○建物・土地の所有状況別の回答では、建物・土地の所有者が同一よりも、それぞれ異なる場合の方が「解体したい」や「賃貸したい」の占める割合が多く、「売却したい」は少なくなっている。

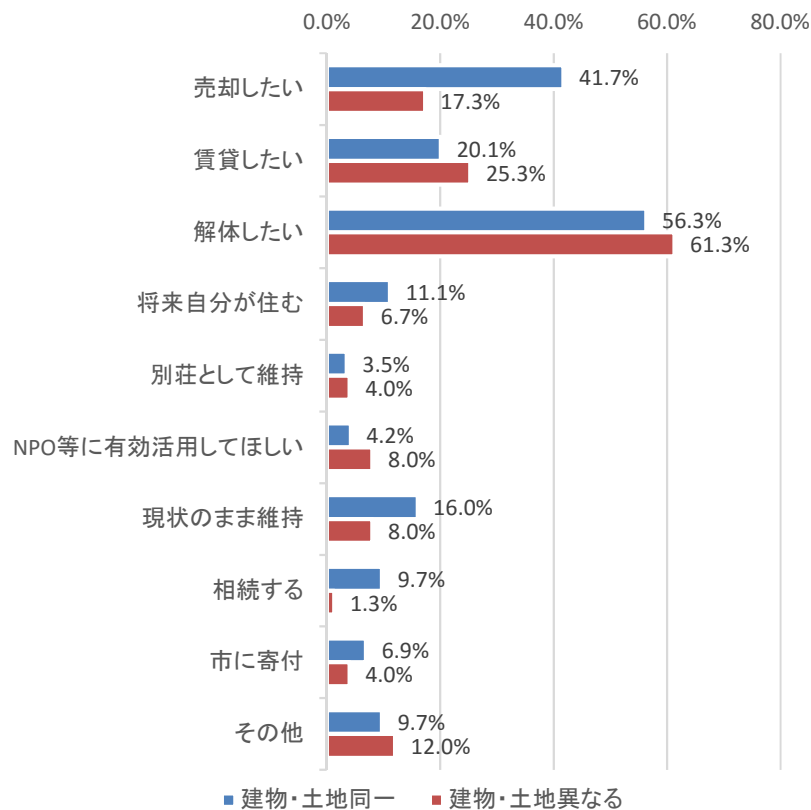


有効回答数 219

【その他】の主な回答

- ・未定、わからない (4)
- ・今後なんらかの形で使用する
- ・親族と相談中
- ・会社で検討中
- ・物置として使用したい (3)
- ・税金・解体・売却・駐車場等のことなど詳しい内容がわからないのでどうしたらいいか決めかねている

【参考4】建物・土地の所有状況別回答

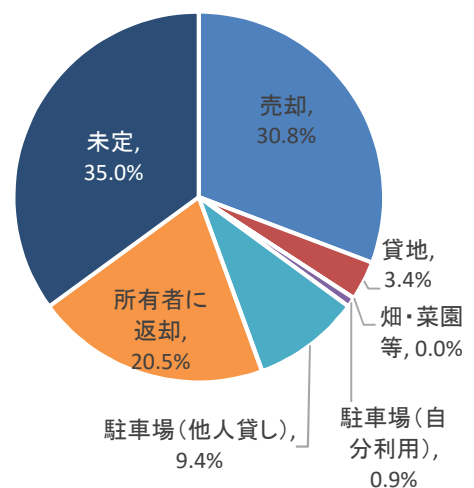


問12 前の設問（問11）で「3 解体したい」と回答した方のみお答えください。
解体後の土地をどのように活用したいですか（1つ選択）

○「未定」が35.0%で最も多く、次いで「売却」が30.8%、「所有者に返却」が20.5%の順となっている。

項目		回答数	構成比
1	売却	36	30.8%
2	貸地	4	3.4%
3	畑・菜園等	0	0.0%
4	駐車場（自分利用）	1	0.9%
5	駐車場（他人貸し）	11	9.4%
6	所有者に返却	24	20.5%
7	未定	41	35.0%

有効回答数 117

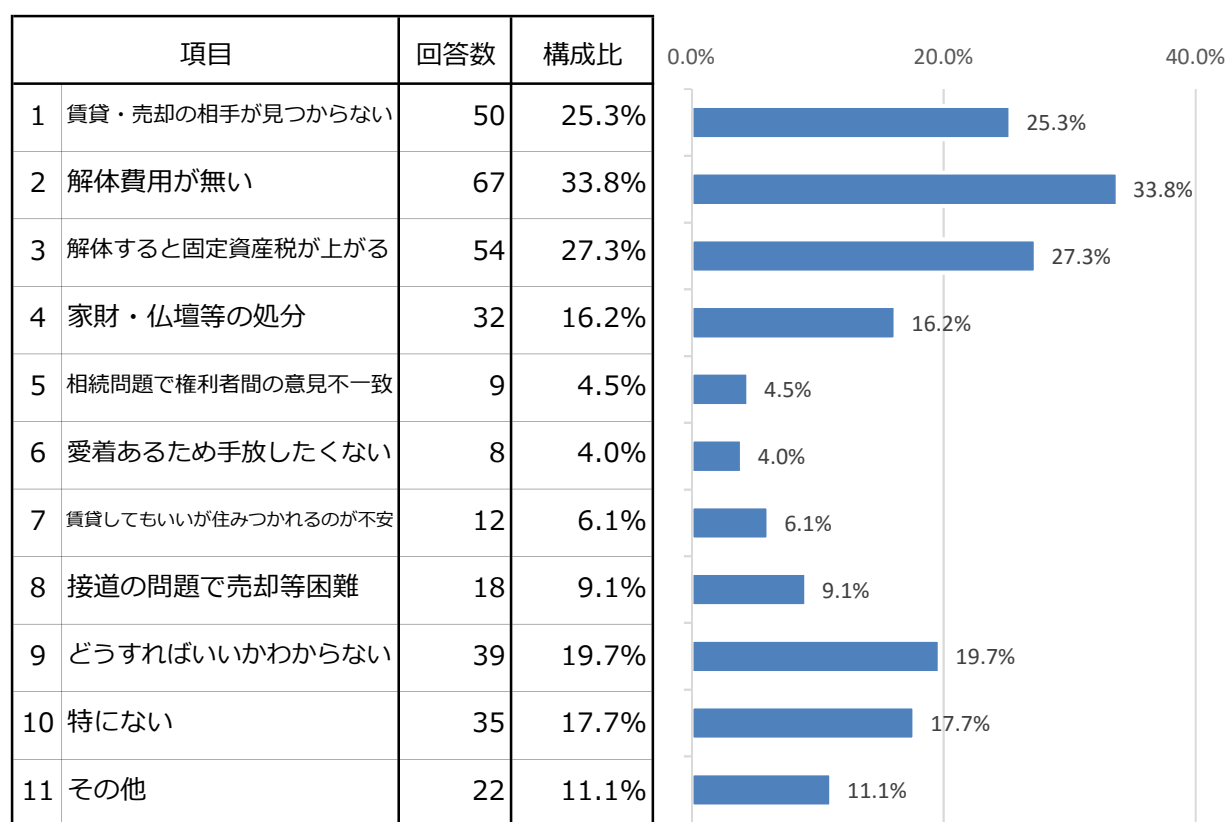


問13 この建物の活用について、困っていることはありますか（複数選択可）

○「解体費用が無い」が33.8%で最も多く、次いで「解体すると固定資産税が上がる」が27.3%、「賃貸・売却の相手が見つからない」が25.3%の順となっている。

○問11の主な意向別の回答をみると、「賃貸したい、売却したい」意向を持つ所有者の回答では、「賃貸・売却の相手が見つからない」が47.3%で最も多く、「解体したい」意向を持つ所有者の回答では「解体費用が無い」が52.1%で最も多い。

○建物・土地の所有状況別の回答をみると、所有状況に係わらず「解体費用が無い」が最も多く、いずれも30%を超えているが、「解体すると固定資産税が上がる」と「賃貸・売却の相手が見つからない」については、所有状況により大きく差が生じている。

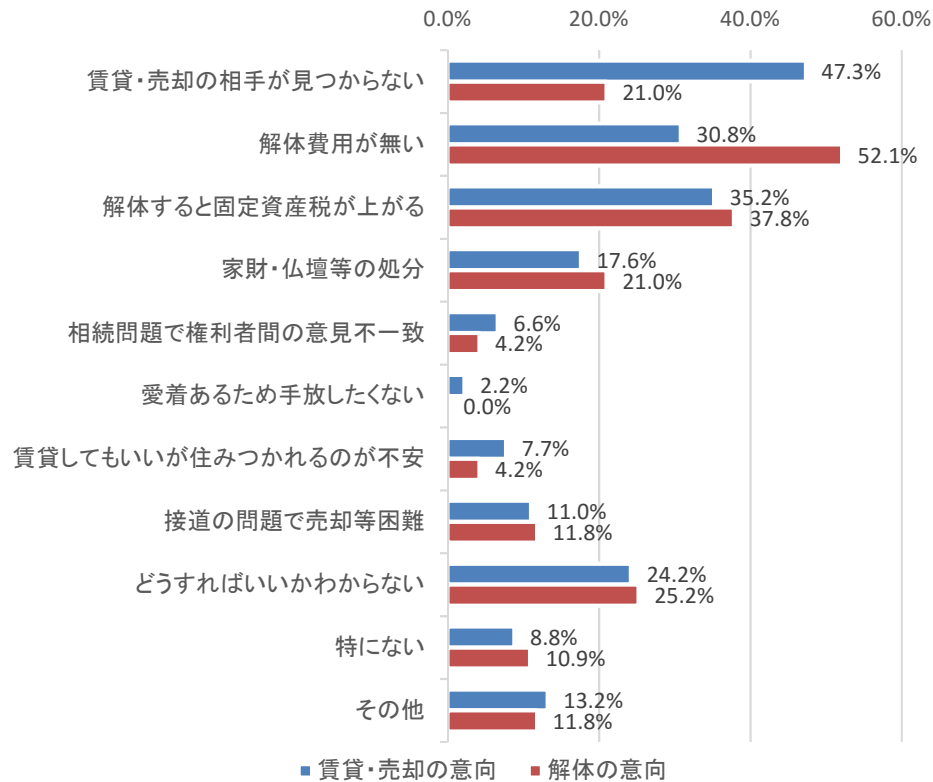


有効回答数 198

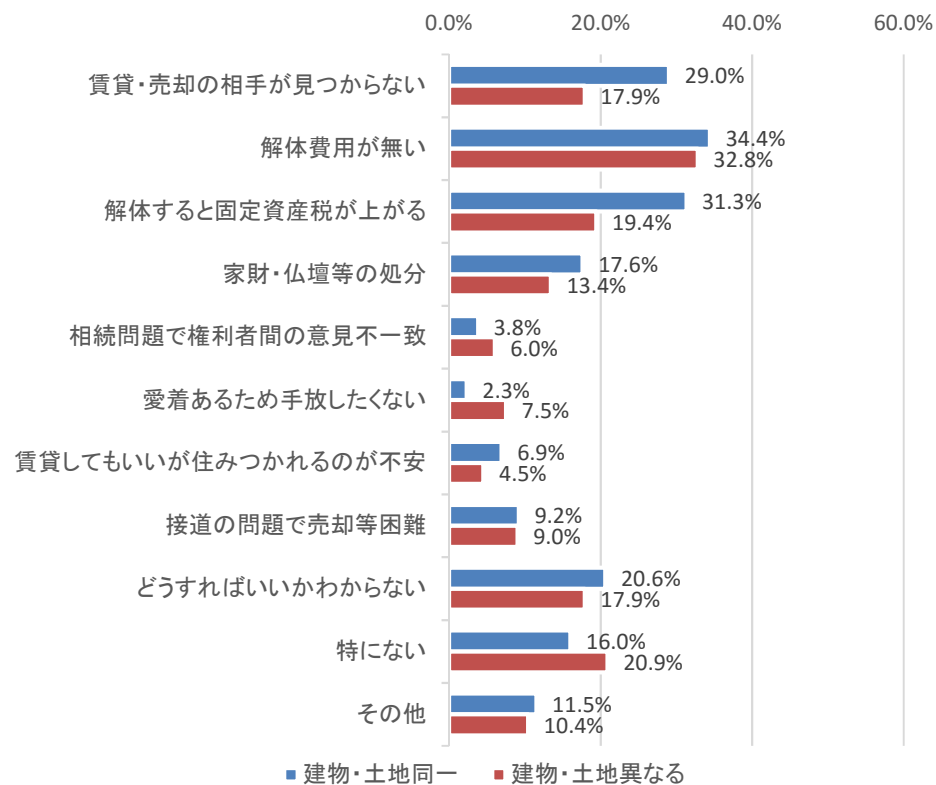
【その他】の主な回答

- ・解体したいが隣家との交渉が進まない（2）
- ・リフォーム費用の捻出が困難（3）
- ・財産処分したいがその手間に割く時間が持てない
- ・売却したいがどこに相談してよいのかわからない（2）
- ・抵当物件なので処分できない
- ・自分にとってどれがベストかがわからない
- ・保存・活用の方法（4）
- ・借地権に関する問題（4）

【参考5】 問 1 1 の主な意向別の回答



【参考6】 建物・土地の所有状況別回答



問 14 空家となっているこの建物を活用する上で、市に期待する支援、その他、空家対策についての意見・要望等がありましたらご記入ください。

■空家の活用・解体に関するもの（30 件）

- ・空家になってから時間が経っており、現在活用が可能か分からない。又、売るにしても解体にどのくらいかかるのか、函館まで中々出かけられないため、どこに頼めば良いのかも分からず現在に至る。（年齢不明男性）
- ・市に寄付後、役立てて欲しい。（60 代女性）
- ・（市に）賃貸並びに買取を希望。（60 代女性）
- ・今後の活用について悩んでいるところ。解体の問題、住める状態（リフォーム）の費用等に関して市の方での補助金は期待できないのでしょうか？（50 代女性）
- ・区分所有の 3 軒長屋のため勝手に壊すわけにもいかず、他の所有者とも連絡がつかずどうすればよいか悩んでました。以前、不動産屋にも相談したが「古くてよくわからない」と言われました。どこまでがうちの土地で、他に住んでいる方は借家なのか自己所有なのか話もできず困ってました。母の記憶もあいまいで親戚も歳を取り私にはよくわからなくご近所の迷惑や何かあったら困るので早めに解体・売却できることならしたいと思ってました。（40 代女性）
- ・土地は借地で、建物は亡くなった母がそのままの状態で亡くなってしまったので本当に困っています。とにかく解体してもらいたい。（50 代女性）
- ・出来れば買い上げてもらいたい。（60 代男性）
- ・ぜひ、活用して下さい。一時的でも良いので。（50 代女性）
- ・居宅とアパート連結（空家）で、居宅には家財道具がそのままになっています。私も遠距離なので休みもとれず行けない状態です。解体・売却したいのですが、どうすればよいのか思案します。現状、近所の迷惑にもなるので早急に解体・管理について教えていただきたいところです。（60 代男性）

■空家の管理に関するもの（5 件）

- ・雑草の処分を年 2～3 回、市の紹介でお願いできないか。年に 1 回、お盆前に業者をお願いすると、それまでご近所にご迷惑をかけるのと、費用が高額となる。（60 代男性）
- ・土地が借地の為、毎月の支払いが大変。高齢で施設に入所中のため管理が難しい。知恵をアドバイスしてほしい。（80 代以上女性）

■相続に関するもの（1 件）

- ・相続放棄しているのでどうしていいかわからない。（40 代男性）

■市の制度に関するもの（13 件）

- ・空家解体費補助制度の案内があり全市内適用と初めて知った。元町地区のみかと勝手に思っていた。案内ありがとうございます。利用したいと思います。（70 代女性）
- ・補助制度を活用できれば幸いと思う。（60 代男性）
- ・空家対策解体費用一部負担はいい事だと思います。（70 代男性）
- ・固定資産税の補助等。残す建物か解体すべき建物かの判断基準があれば良いと思う。（50 代男性）
- ・解体するについても業者等についての手続き費用面について未知ですのでその面について情報お知らせ下さればと存じます。（80 歳以上男性）
- ・賃貸で活用する為のリフォーム費用を補助する制度があればいい。（30 代男性）
- ・法人であっても解体の助成をしてほしい。（法人）
- ・補助の 30 万では足りない。足りない分を借りる事は出来ないのか。（宗教法人）
- ・元々居住用ではない物件なので支援や補助が受けられない。商業用空き家についても使える補助があればうれしい。（60 代男性）

■その他に関するもの（12 件）

- ・空家に関しては、これまでに複雑な事情があり現在に至っているため、近隣住民の不安は理解するが、一方の意見を鵜呑みにすることなく対処をお願いしたい。（60 代男性）
- ・商業環境の整備。行政として中心街地域からもはずし今後の意向も知りたい（今は個人や会社だけでは環境を整備できない。住宅地、商業地、ロードサイド店舗他、ほかの事業とのバランス）。解体費用の補助。（70 代男性）

3 空家対策の課題と今後の取り組み方針

(1) 空家となっている要因と課題（所有者側）

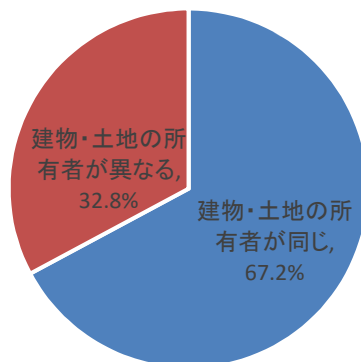
本調査は、建物所有者等の意向や要望等を見極めるものであるが、建物所有者等の状況によって要因・課題が異なることから、それぞれに分けて空家となっている要因と課題について考察する。

①所有者（相続人）がいる場合

ア 解体費用の負担

問13の回答から、空家となっている要因として最も多いのは解体費用に係る資金不足によるものであった。空家の所有者等は高齢者が多く、年金生活者であり経済的に不安を抱えているケースが多い。また、解体費用が調達できたとしても、空家の解体後の土地の固定資産税が高くなることも経済的負担になるものと懸念しており、結果として、空家の解体が進まないものとする。

「解体費用がない」と回答した者の建物・土地の所有状況をみると、借地の割合が約3割ある。借地の場合、土地の売却益を解体費用に充てることができないことから、建物・土地所有者が同じ場合と比べ、解体費用の負担感が大きく、所有者による自主的な空家の解消を促していく上で大きな障害となっている。



「解体費用がない」と回答した者の建物・土地の所有状況

解体費用の問題に対する支援策としては、現状、市において解体費補助制度を設けているが、一般的に空家の解体は、延べ床面積が30坪程度の場合、100万円前後の費用負担を要するため、空家の解体にあたっては、当該補助制度（上限30万円）を活用しても所有者等が70万円前後を負担することとなる。また、空家の解体を用途とした民間金融機関による融資制度もあるが、年齢や収入の面で高齢者や生活困窮者が利用するのは難しい状況にある。

このようなことから、空家の解体を促進するためには、一義的には所有者等が、空家となる前から建物の処分等の対応策を検討することの重要性について、市が様々な機会を捉えて意識啓発を図るとともに、所有者等への助言の中で、親族への相談を促したり、解体を前提とした土地の売却や、相談窓口の確保などについても支援策を講じていく必要がある。

イ 賃貸・売却先の不存在

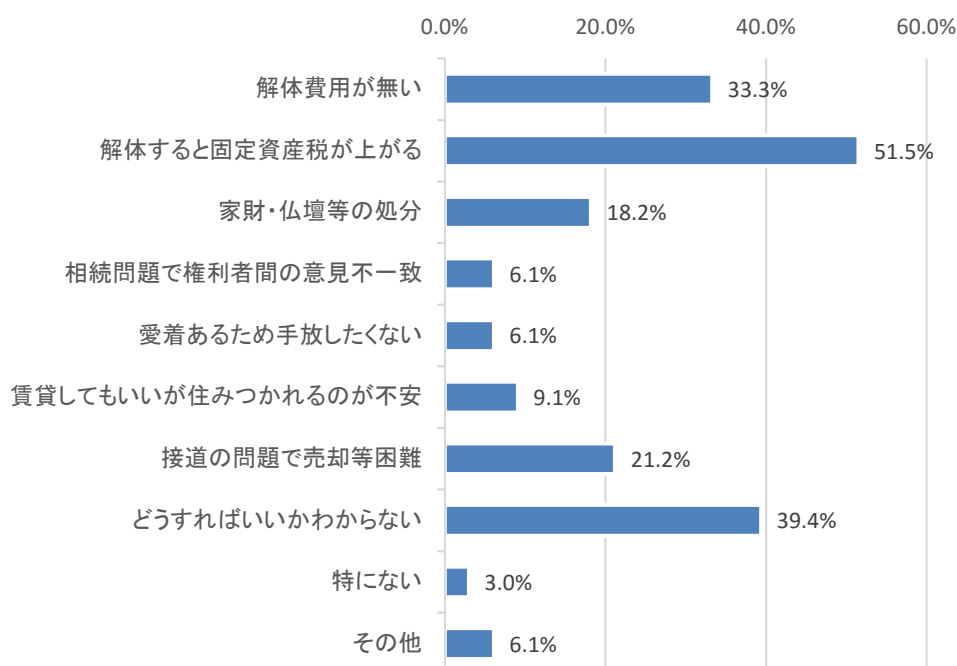
問１１および問１２の回答から、空家解体後の土地を含めて約半数が賃貸や売却の意向を示しているが、実際には流通していないケースがほとんどである。

また、問１３の回答や回答者からの意見・要望等を踏まえると、賃貸・売却に繋がらない主な要因としては、

- ・相続や家財等の処分、区分所有の長屋において親族や隣人との協議が整わない。
- ・どこに相談したらいいかわからない、保存・活用の方法がわからない。
- ・建物が袋小路であること、敷地が接道上問題がある。

などが考えられる。この要因の背景としては、所有者がおかれている現状として、高齢化が進んでいる、身近に相談できる人がいない、遠方に居住していることなどが挙げられ、専門家による適切なアドバイスによって解決する場合もあるものとする。

このようなことから、市においては、関係団体との連携による相談窓口の設置や相談会の開催などに取り組む必要がある。



「賃貸・売却の相手が見つからない」と回答した者の他の回答

ウ 相続登記未了建物の管理

調査票を送付した空家の所有者等のうち、相続が発生しているが登記されていないものが約3割あった。

相続登記がなされていない空家は、時間の経過とともに法定相続人が多数となり、さらに相続人同士が疎遠となっている場合も多く、権利の所在が曖昧なまま管理不全の空家になってしまうケースが増えている。

また、相続人と空家との関係性も希薄となるため、相続していることや空家の存在自体を認識していないケースも多くなっている。

こういったケースでは、相続人を確定することや、空家の処分にあって相続人から同意を得ることが難しくなる。

このようなことから、市においては、相続を起因とした管理不全の空家発生を防止するため、事前に相続人を決めておくなどの必要性について広く周知を図るとともに、複雑な権利関係の整理には司法書士等の専門家と連携した取り組みを進めていく必要がある。

エ 空家に対する認識の違い

平成28年度に行った現地調査において、建物や敷地の管理状況などから空家と判断したもののうち、約4割の所有者から「使用している」との回答があった。

このような建物は、居住の用に供されなくなった家屋が物置代わりに使用されているケースが多いが、客観的に見て空家と判断されるものもあることから、周辺へ悪影響を及ぼしている場合には、所有者等に対し適切な管理の必要性について助言していく必要がある。

【補足】

空家か否かの判断においては、概ね年間を通じて使用していないことを1つの基準としているが、物置などのように使用頻度が少ない場合もあるため、所有者等の使用実績も考慮しつつ客観的に判断しなければならない。

②所有者（相続人）がいない場合

ア 相続人が存在しない

所有者に身寄りが無く相続人が存在しない場合や、相続人がいたとしても全員が相続放棄している場合には、空家は放置され管理不全となってしまう。

この場合、土地と建物が同一所有者であって土地の売却益により建物の解体費を清算できる場合については、相続財産管理人制度※¹の活用を検討する必要がある。

なお、清算できない場合であっても、空家に倒壊の危険が迫っている場合や付近住民の良好な生活環境を維持するうえで緊急を要する場合については、市が法に基づく略式代執行や条例に基づく緊急時の管理行為により対処していくこととなるが、いずれの措置も、要した費用の全てを回収することは難しい状況になる。

イ 所有者（相続人）が所在不明

所有者（相続人）が住民登録地に居住しておらず所在や生死が不明の場合についても、上記アのケースと同様に、空家は放置され管理不全となってしまう。

この場合も土地と建物が同一所有者であって、土地の売却益が建物解体費を上回る場合については、不在者財産管理人制度※²の活用や、失踪宣告※³により空家の解消を図る必要がある。

なお、上記アのケースと同様、空家の状態に応じて略式代執行や緊急時の管理行為により対処していくこととなるが、要した費用の全てを回収することは難しい状況になる。

※1 相続財産管理人制度

所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄をし、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所が利害関係人等の申立てにより相続財産管理人を選任し、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算し、最終的に残余財産がある場合には国庫に帰属させる制度。

※2 不在者財産管理人制度

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（以下「不在者」という。）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申立てにより不在者財産管理人を選任し、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行う制度。

※3 失踪宣告

不在者について、その生死が7年間明らかでないとき（普通失踪）、又は戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇しその危難が去った後その生死が1年間明らかでないとき（危難失踪）は、家庭裁判所は申立てにより失踪宣告をすることができる。生死不明の者を、法律上死亡したものとみなす効果を生じさせる制度。

(2) 空家となっている要因と課題（買主、借主側）

今回の調査は、所有者等の回答をもとに分析したものであるが、買主や借主側の視点からも分析が必要なことから、本調査結果を含め窓口相談業務から得られた状況をもとに空家となっている要因と課題について考察する。

①需要が低い

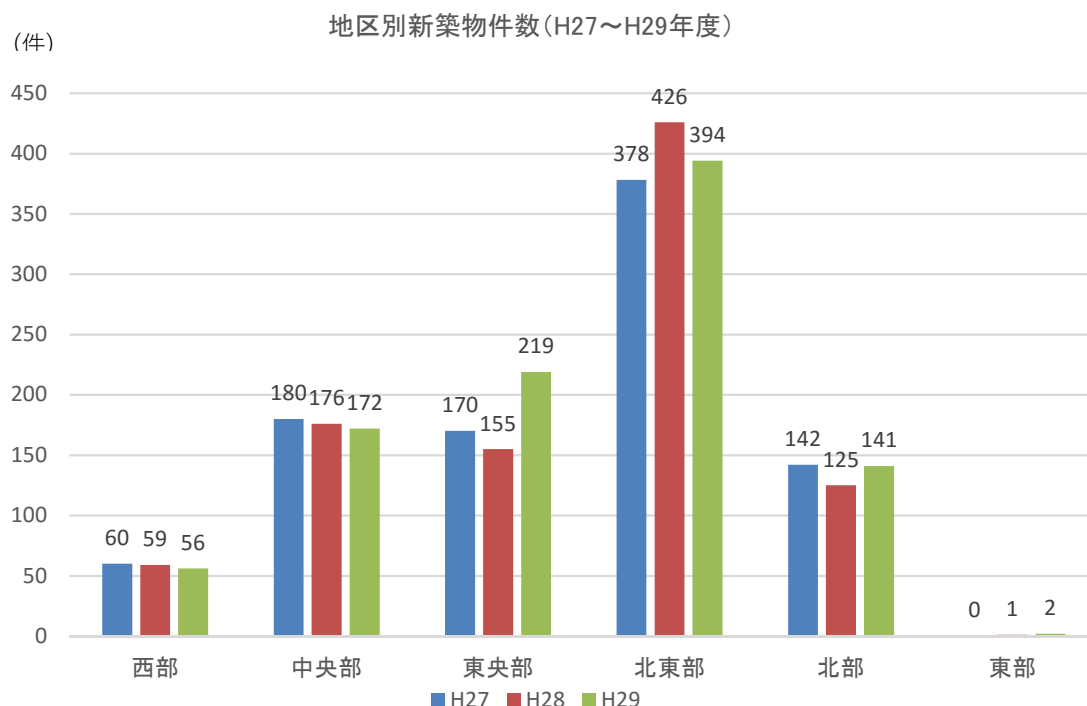
空家となっている要因として、前述の（１）に様々な要因を挙げているが、その中でも、建物所有者等が賃貸・売却したい意向はあるものの、借主や買主が見つからない状況について考える。

平成２７年度から平成２９年度の地区別の新築物件数をみると、他の地区に比べ西部地区が特に低いことがわかる。

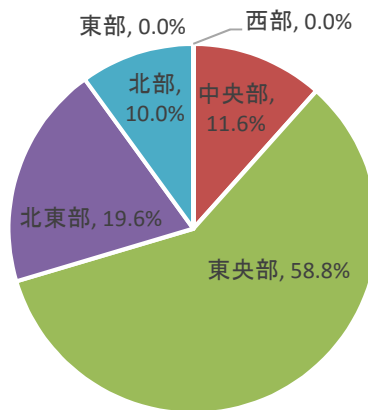
また、平成２７年度から２９年度までの３年間で開発行為により供給した宅地数については、西部地区は０宅地、中央部地区は２９宅地で、全宅地数に対し占める割合はそれぞれ０％、１１．６％となっている。

建物の新築数、宅地の供給数いずれも他地域に比べ低いことなどから、重点対象地区における居住地や店舗地として立地ニーズの低さが考えられる。

このような状況は、比較的容易に建築または開発できる低未利用地（更地）の数や規模にもよるが、敷地や道路の問題、生活利便施設が少ない、商業施設を立地しても採算が合わないなど、現状における住宅地や商業地としての課題の困難性などが需要の低さの要因となっているものと考ええる。



開発行為による供給宅地数(H27～H29年度)



②需要はあるものの空家の情報が届きにくい

市内の空家等の不動産については、主に多数存在する市内の不動産業者や北海道空き家情報バンクによる不動産情報をもとに取り引きされている。

そのような状況の中、中古物件を探している市民などから年に10件程度は、市に相談が寄せられており、中には市外から移住を検討しているとの相談もある。

市への相談理由を聞くと、上記の不動産情報では流通物件が少ない、どこに相談していいかわからない、古い建築物はないか、とにかく低廉な物件はないかといったことであり、空家等の情報は発信しているものの、現状として、それらの情報が利活用に意欲のある市民などに十分に行き届いていないことが考えられる。

このようなことから、市においては、不動産情報をより入手しやすくできるよう市のホームページなどで効果的な周知を図るとともに、多様なニーズに対応するため流通物件の掘り起こしを行っていくことも必要であり、いずれも不動産関係団体と連携した取り組みを進めていく必要がある。

(3) まとめ

本調査では、空家の所有者等の多くが高齢者であること、空家には、建築後30年以上経過している老朽化した建物が多いことなど、空家の所有者等の高齢化や建物の老朽化などの実状が改めて確認できた。

また、所有者等には、空家を解体したい、賃貸・売却したいといった意向が強くあるものの、金銭的な理由や相続手続きの煩雑さのほか、隣人との協議が整わない、どこに相談したら良いかわからない、敷地が接道上問題あるなどといった理由により、思うように解体や売却に繋がっていないことも確認できた。

さらに、本調査対象物件を見ると、相続登記に係る手続きはもとより、空家となつてからの管理が適切に行われていない建物が多いことも判明したが、いずれも所有者等の空家に対する適正管理の意識の希薄化が課題であると考ええる。

一方、空家を購入または賃借する側から見た場合、敷地や道路の問題、生活利便施設の少なさ、商業活動の不採算性などによる、購買等意欲の低下も空家の解消に繋がらない要因と考える。

以上のように、空家の課題を整理すると、主なものとして、所有者等の適正管理の意識の希薄化とともに、土地を含め空家の売却・賃貸や相続問題などに係る知識や情報不足が挙げられる。

このようなことから、今後、市においては、相談窓口の充実のほか、相談会の開催や出前講座による周知など、様々な機会を捉えて、空家対策に係る意識啓発を図るとともに、法務や不動産分野などの他団体との連携強化により、空家の利活用を促進することが重要となる。

なお、市においては、現在、空家対策の重点対象地区である西部地区の一部(約400ha)の再整備に向けた検討を進めており、本年度は、地区の現況調査を行い、居住者や企業・団体の方々などと協働で検討しながら、再整備の基本方針を策定することとしている。

この再整備においても、空家の解消については、狭小・未接道敷地の改善やコミュニティの再生などと合わせて、居住環境の向上を図るうえでの重要な施策と位置付けていることから、再整備を進めるなかで、地域の実状に即した空家解消の手法についての検討を深め、その効果を見極めたうえで、全市的な空家等対策の充実に向けて、より効果的な施策展開を図っていく必要がある。

(1) 調査票

函館市の空家等所有者の意向に関する調査

ご協力をお願い

日頃より、本市の都市行政の推進にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

本市では、人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴い、長期にわたり使用されていない住宅やその他の建物が増加しており、その中には、適切な管理が行われず、周辺的生活環境に悪影響を与えているものがあります。

こうしたことから、空家等の適切な管理を促し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、平成28年4月に「函館市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んでおります。

その取り組みの一つとして、平成28年6月から現地調査を行い、現在使用されていない可能性が高い建物の所有者の方を対象に、当該建物の利用状況、今後の活用に対する意向、ご要望をお聴きし、今後の総合的な空家対策を進めて行く際の基礎資料とするため、意向調査をさせていただくこととしました。

つきましては、お忙しい中、誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただきご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、現地調査の時期が昨年であることや、空家の判断が敷地外からの外観目視によることから、該当の建物をすでに売却、譲渡または解体されている場合や空家ではない場合であっても、その旨回答くださいますよう、重ねてお願い申し上げます。

平成29年6月 函館市

調査対象の建物

本調査票は、下記の所在地の建物についてお答えください。

建物所在地	函館市 ※住所を記載して送付
-------	----------------

記入にあたってのお願い

1 各設問の該当する項目に○をつけてください。また、自由記述欄には、該当事由をご記入ください。

2 ご記入が終わりましたら、この調査票を同封の返信用封筒に入れ、

平成 年 月 日 () までにご投函ください。

なお、ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、目的以外の用途に使用することはありません。

【本調査に関するお問い合わせ先】

函館市都市建設部住宅課

電話 0138-21-3358 FAX 0138-27-2340

回答者ご本人について

問1 あなたの年齢を以下からお選びください。(1つ選択)

- | | | | |
|---------|-------|---------|-------|
| 1 29歳以下 | 2 30代 | 3 40代 | 4 50代 |
| 5 60代 | 6 70代 | 7 80歳以上 | |

調査対象の建物について

問2 この建物は誰が所有されていますか。(1つ選択)

- 1 自分の所有である
- 2 親族が所有している
- 3 既に売却、譲渡または解体済みである  この設問で終了です。

問3 前の設問(問2)で「2」と回答した方のみお答えください。

所有されている親族を以下からお選びください(1つ選択)

- | | | | |
|-----|-------|---------|----------|
| 1 親 | 2 祖父母 | 3 叔父・叔母 | 4 その他() |
|-----|-------|---------|----------|

問4 現在、この建物は使用していますか(1つ選択)

- 1 使用していない(空家である)
- 2 使用している  この設問で終了です。

問5 この建物の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

- | | | |
|---------------|---------------|---------------|
| 1 昭和20年以前 | 2 昭和21年～昭和30年 | 3 昭和31年～昭和40年 |
| 4 昭和41年～昭和50年 | 5 昭和51年～昭和60年 | 6 昭和61年～平成7年 |
| 7 平成8年～平成17年 | 8 平成18年以降 | 9 不明(おおよそ 年) |

空家の管理について

問6 この建物が空家になっておおよそ何年経ちますか。(1つ選択)

- | | | |
|---------|---------|---------|
| 1 1年未満 | 2 1年～3年 | 3 4年～6年 |
| 4 7年～9年 | 5 10年以上 | |

問7 この建物が空家となった理由は何ですか。(1つ選択)

- 1 住んでいた人が死亡したため
- 2 住んでいた人が施設入所, 入院したため
- 3 他所へ転居したため
- 4 賃借人が転居したため
- 5 その他 ()

問8 現在, この空家を実際に管理している人はどなたですか。(1つ選択)

- 1 所有者本人
- 2 所有者の家族・親族
- 3 近所の人
- 4 知人・友人
- 5 不動産業者等
- 6 誰も管理していない
- 7 その他 ()

問9 現在, この空家はどのような状態ですか。(複数選択可)

- 1 現在でも住める状態である
- 2 建物の外部に破損等がある
- 3 建物の内部に破損等がある
- 4 敷地内の樹木等が繁茂している
- 5 現状を把握していない
- 6 その他 ()

問10 この空家の管理で困っていることは何ですか。(複数選択可)

- 1 管理の手間が大変
- 2 管理費用の負担(高い)
- 3 現住所から空家までの距離が遠い
- 4 管理を頼める人を探すのが難しい
- 5 困っていない
- 6 その他 ()

今後の活用について

問11 空家となっているこの建物について, 今後どのようにされたいお考えですか。

(複数選択可)

- 1 売却したい, または売却してもよい
- 2 賃貸したい, または賃貸してもよい
- 3 解体したい
- 4 将来的に自分または家族等が住む(新築, 改築を含む)
- 5 別荘等として時々住むために維持する(短期～長期滞在)
- 6 地域やNPO等に有効活用してもらいたい
- 7 特に使用の予定はなく, 現状のまま維持したい
- 8 子や孫に任せる(相続する)
- 9 市に寄付したい
- 10 その他 ()

問 12 前の設問（問 11）で「3」と回答した方のみお答えください。

解体後の土地をどのように活用したいですか（1つ選択）

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1 売却 | 2 貸地 |
| 3 畑、菜園等 | 4 駐車場にして自分が利用 |
| 5 駐車場にして他人に貸し出し | 6 借地なので所有者に返却 |
| 7 わからない、未定である | |

問 13 この建物の活用について、困っていることはありますか（複数選択可）

- 1 賃貸・売却したいが、相手が見つからない
- 2 解体したいが、解体費用がない
- 3 解体して更地にすると固定資産税が上がる
- 4 家財道具・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている
- 5 相続問題等で、権利者間で意見が一致していない
- 6 愛着があり他人には賃貸、売却したくない
- 7 賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
- 8 接道等の問題があり、賃貸、売却が困難である
- 9 今後どうすればよいかわからなくて困っている
- 10 困っていることは特にない
- 11 その他（ ）

問 14 空家となっているこの建物を活用する上で、市に期待する支援、その他、空家対策についての意見・要望等がありましたらご記入ください。（自由記述）

--

意向調査は以上になります。ご協力ありがとうございました。

差し支えなければ、連絡先氏名、電話番号をご記入ください。

氏名	
TEL	

(2) 実態調査結果

重点対象地区内の空家の実態調査結果について

1 調査の目的

平成28年4月に策定した「函館市空家等対策計画」に基づき、空家対策の取組みに必要な基礎資料を得るため、重点対象地区としている西部地区および中央部地区の空家等の実態を調査することとした。

2 調査の概要

- (1) 調査期間 平成28年6月1日～平成29年3月31日
- (2) 調査地区 重点対象地区（西部地区および中央部地区の51町）
- (3) 調査方法 都市建設部職員による現地踏査および不良度判定
- (4) 調査内容
 - ①空家の所在地
 - ②空家の不良度または空家が及ぼす周辺への影響度
 - ③空家の所有者または管理者および建築時期

3 調査結果

(1) 空家数

		総建物数	うち、空家数	うち、特定空家数
重点対象地区		24,806棟	866棟 (3.5%)	250棟 (28.9%)
内 訳	西部地区	7,833棟	462棟 (5.9%)	117棟 (25.3%)
	中央部地区	16,973棟	404棟 (2.4%)	133棟 (32.9%)

※1 空家数：共同住宅や長屋については、そのすべてが空き住戸となっている建物を集計。

※2 特定空家：そのまま放置すれば倒壊等著しく危険な状態にあると認められた建物を集計。

(2) 町別の空家数および特定空家数

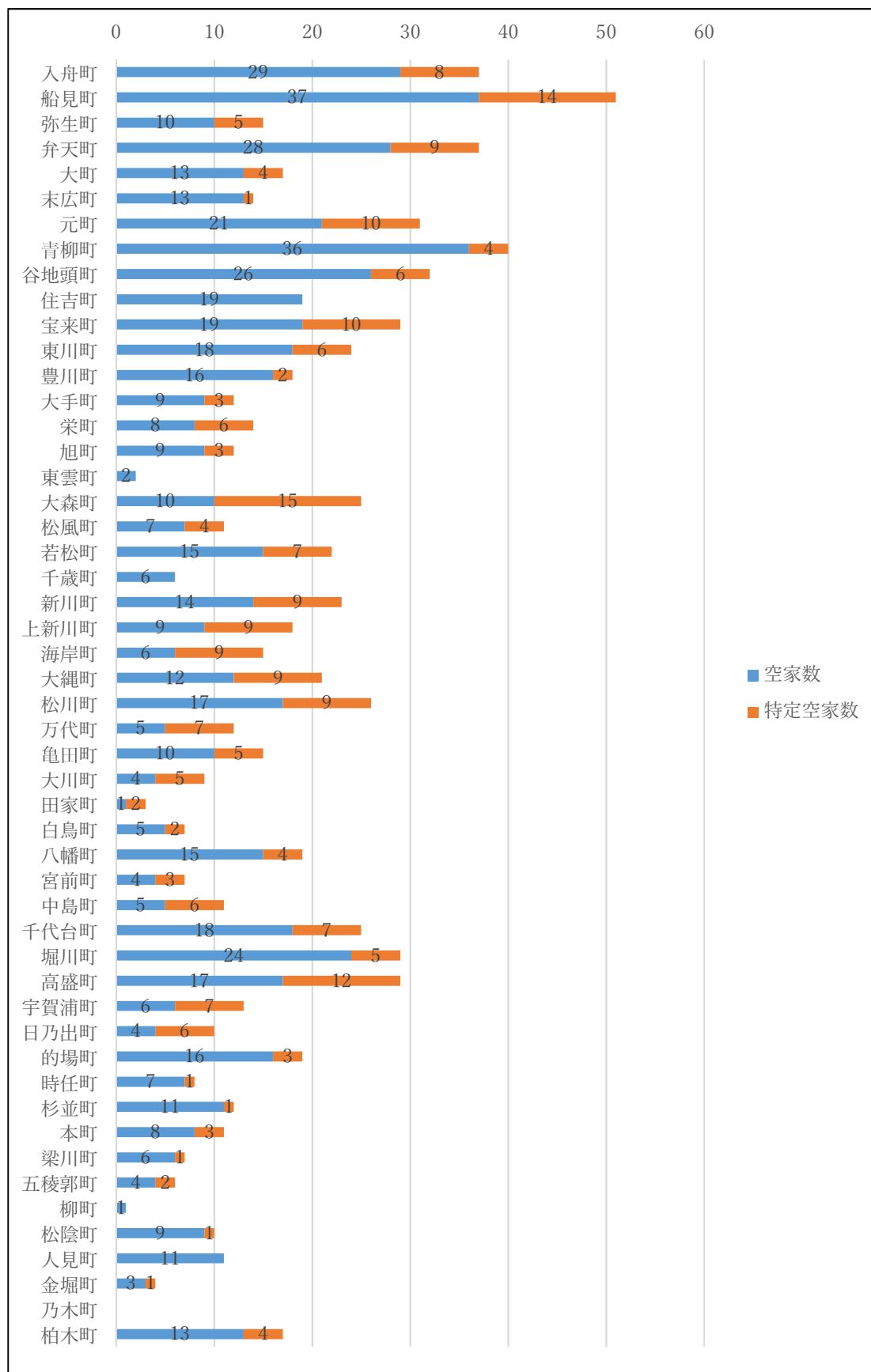
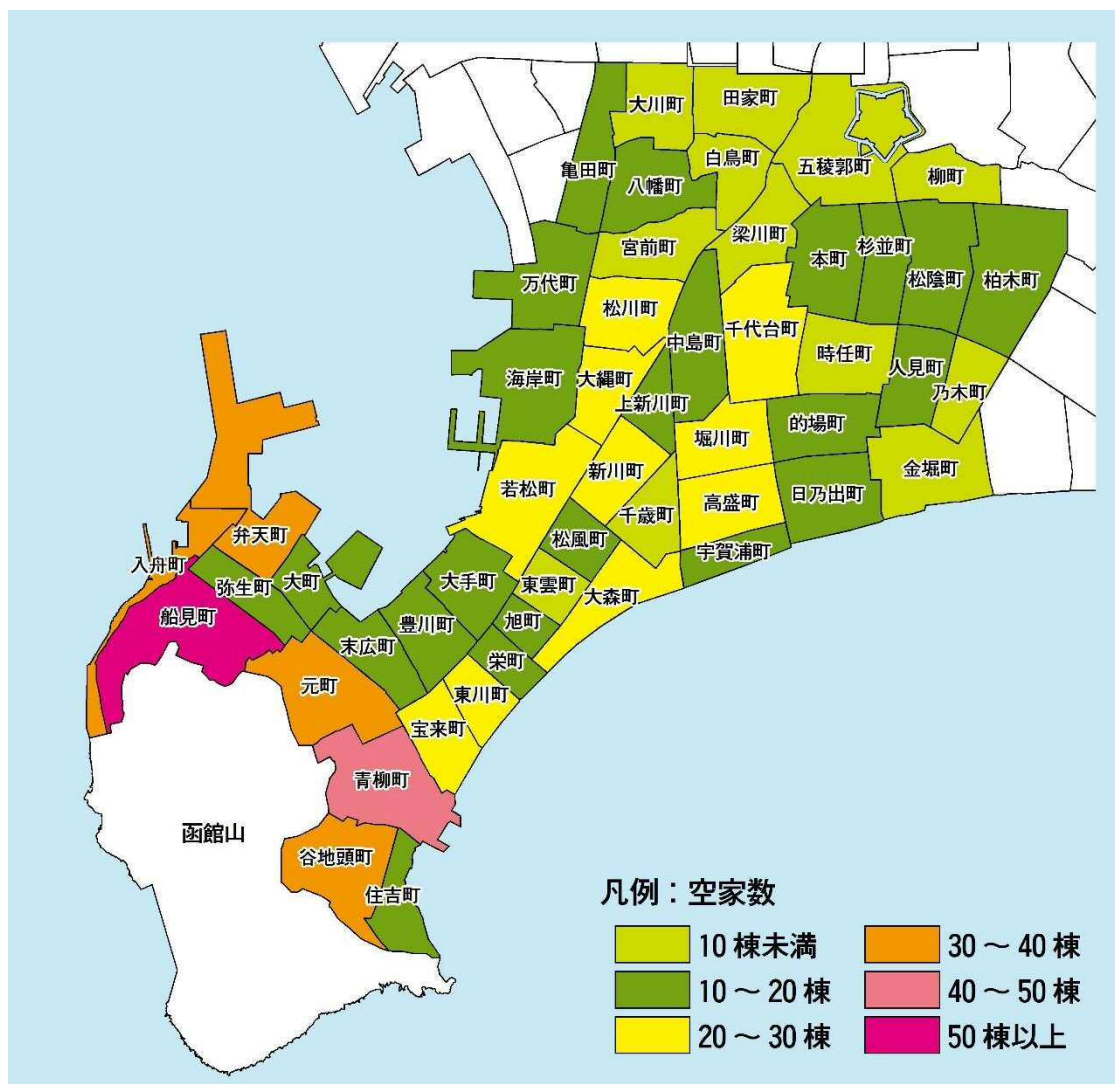


図 町別の空家数



(3) 建築時期別の空家の建物数

空家の建築時期は、45年以上を経過したものが全体の約70%を占めており、中でも65年以上を経過したものが全体の約36%を占めている状況にある。

	35年未満	35～44年	45～54年	55～64年	65年以上	計
重点対象地区	69棟 (8.0%)	184棟 (21.4%)	209棟 (24.3%)	86棟 (10.0%)	312棟 (36.3%)	860棟 (100.0%)
西部地区	36棟 (7.8%)	93棟 (20.3%)	109棟 (23.7%)	32棟 (7.0%)	189棟 (41.2%)	459棟 (100.0%)
中央部地区	33棟 (8.2%)	91棟 (22.7%)	100棟 (24.9%)	54棟 (13.5%)	123棟 (30.7%)	401棟 (100.0%)

※建築時期が不明な建物を除く。

(4) 建築時期別特定空家の建物数

空家のうち特定空家の建築時期は、65年以上を経過したものが全体の約50%を占めている状況にある。

	35年未満	35～44年	45～54年	55～64年	65年以上	計
重点対象地区	7棟 (2.9%)	37棟 (15.1%)	50棟 (20.4%)	30棟 (12.2%)	121棟 (49.4%)	245棟 (100.0%)
西部地区	5棟 (4.3%)	18棟 (15.7%)	19棟 (16.5%)	10棟 (8.7%)	63棟 (54.8%)	115棟 (100.0%)
中央部地区	2棟 (1.5%)	19棟 (14.6%)	31棟 (23.9%)	20棟 (15.4%)	58棟 (44.6%)	130棟 (100.0%)

※建築時期が不明な建物を除く。

4 今後の対応

実態調査で把握した空家所有者等に対しては、適切な管理の要請と併せて、今後の対応に関する意向調査を実施し確認していくほか、特定空家の所有者等に対しては、直接面談し、解体撤去を含めた改善方策について助言していくなど、必要な措置を講じていく予定である。