

秦野市空家等対策計画（案）

（平成28年度～32年度）



平成28年（2016年） 月

秦 野 市

目 次

第1章 計画の策定に当たって	
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 空家等対策の必要性	2
4 「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における空家の概要	2
(1) 全国的な概要	2
(2) 本市の概要	3
5 空家実態調査における本市の空家の現状	6
第2章 空家等対策の基本的な方針	
1 基本姿勢	8
2 対象とする地区	8
3 対象とする空家等の種類	8
4 計画期間	9
5 空家等の調査	10
(1) 追跡調査	10
(2) 一斉実態調査	11
6 空家等に関する対策の実施体制	11
(1) 秦野市空家等対策庁内検討会	11
(2) 秦野市空家等対策審議会	11
7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	13
第3章 空家等の適切な管理の促進及び空家等の活用	
1 所有者等による空家等の適切な管理の促進	14
(1) 相談体制の充実	14
(2) 高齢者その他管理等が難しい者への支援	14
(3) 周知・啓発の充実	14
2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	15
(1) 不動産関係団体等との連携による空家バンク制度の構築	15
(2) 空家等を活用した公益的事業における財政支援の検討	15
第4章 管理不全な空家等の防止、解消	
1 市民等からの情報提供等への対応	16
(1) 現地調査及び所有者等の調査	16
(2) 所有者等への改善の依頼及び指導	16
2 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	16
(1) 立入調査の実施	16
(2) 秦野市空家等対策庁内検討会での判定	16
(3) 秦野市空家等対策審議会への諮問	16
(4) 特定空家等の認定	17
(5) 特定空家等の所有者等への勧告	17
(6) 特定空家等の所有者等への命令	17
(7) 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る代執行	17
(8) 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行	17
一資料 編一	21

第1章 計画の策定に当たって

1 計画策定の目的

住宅の供給過剰、中古住宅取引市場の未成熟、近年の人口減少と少子高齢化の進展などにより、全国的に空家が増加傾向にあり、適切な管理が行われていない空家等（※1）が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが懸念されている中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が完全施行されました。

本計画は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することで、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進することを目的としています。

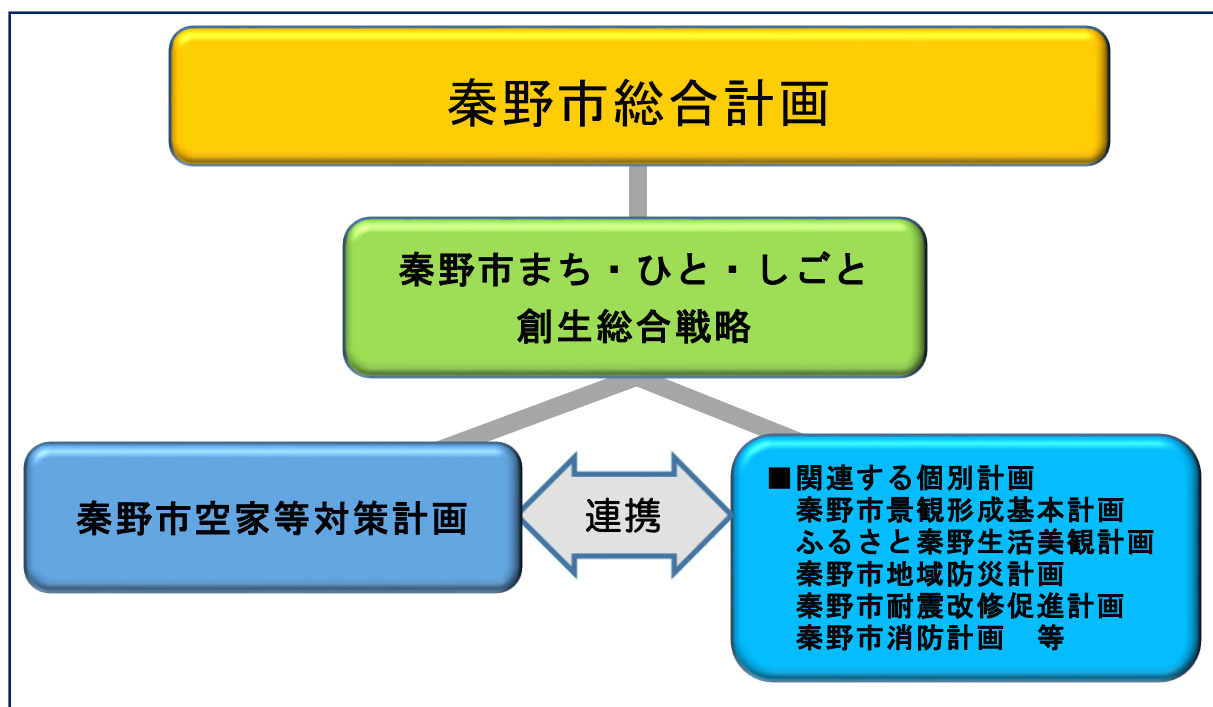
※1 空家等（法第2条第1項）

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。

2 計画の位置付け

本計画は、法第4条に規定される「市町村の責務」を果たすため、法第6条の規定に基づく計画です。

上位計画である「秦野市総合計画」や「秦野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合を図るとともに、関連する個別計画と連携して推進します。



3 空家等対策の必要性

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その建物等を適切に維持管理する義務を負っていますが、様々な事情により、空家等の管理を十分に行うことができず、その義務が果たされていない空家等が見受けられます。

こうした空家等がそのまま放置されると、周辺住民の生活環境等に深刻な影響を及ぼすことから、「空家等対策計画」を定め、空家等の適切な管理を促す取組や管理不全な空家等への適切な処置の実施、活用可能な空家等の活用促進等を総合的かつ計画的に実施する必要があります。

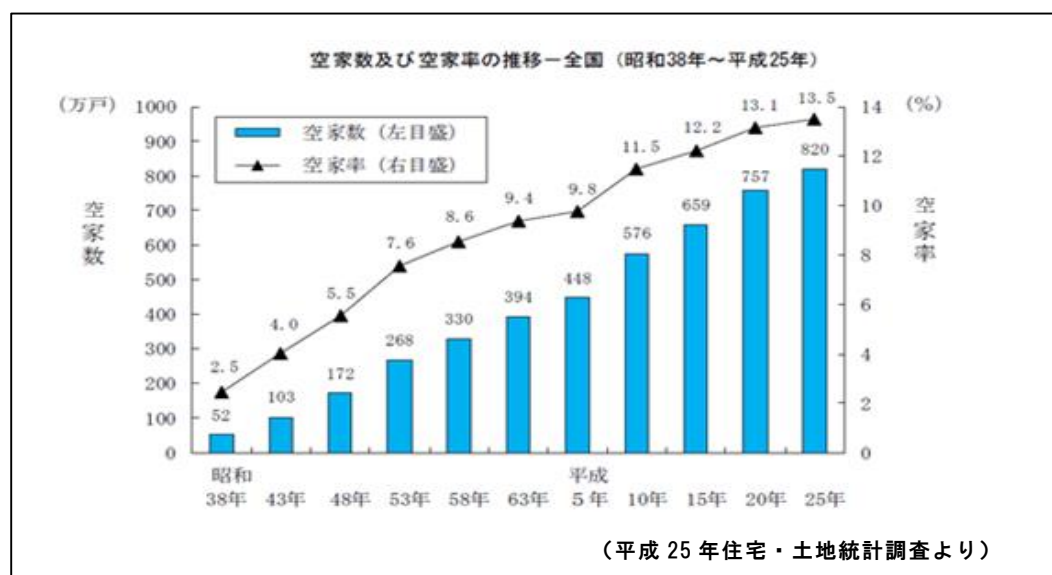
4 「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における空家の概要

(1) 全国的な概要

全国の空家は、昭和38年（1963年）の52万戸から増加を続けており、平成25年（2013年）には820万戸と、約16倍となっています。

住宅数に占める空家の割合（空家率）も、昭和38年（1963年）の2.5%から上昇を続け、平成25年（2013年）には、過去最高の13.5%と住宅のほぼ7戸に1戸が空家となっています。（図1）

（図1）空家数及び空家率の推移（全国）



※ 「住宅・土地統計調査」は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに国が実施しています。

※ 本調査は抽出調査であり、調査結果は推計値です。

※ 本調査における空家とは、調査期日（調査年の10月1日）に人が居住していない住宅で、集合住宅の一室において人が居住していない場合も一戸の空家として算出しており、法に規定する「空家等」の定義とは異なります。

(2) 本市の概要

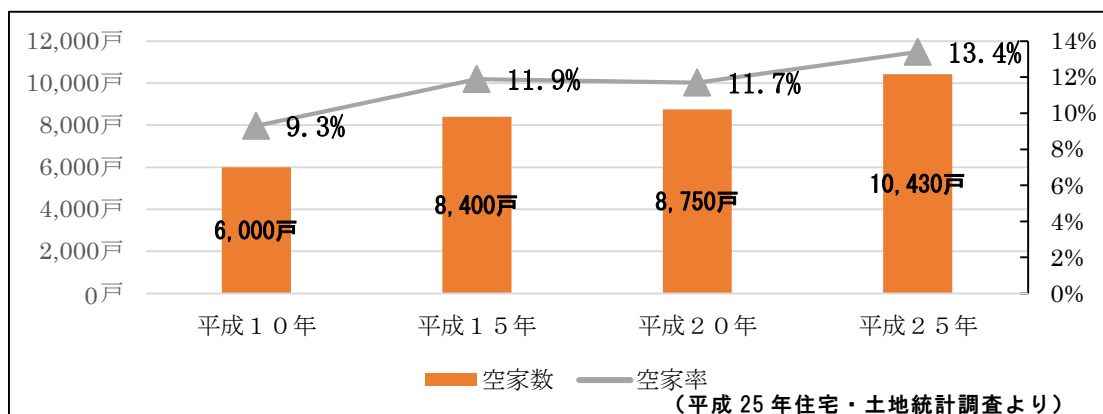
ア 空家数と空家率

平成25年（2013年）における市内の空家は、10,430戸あり、平成10年（1998年）と比較すると、約1.7倍に増加しています。

また、空家率は、全国と比べて低く推移してきたものの、平成25年（2013年）には、全国の空家率（13.5%）と同程度の13.4%まで上昇しています。（図2）

なお、県内19市の空家率を見ると、本市は19市中、7番目となっています。（図3）

（図2）空家数及び空家率の推移－秦野市－



(図3) 県内各市の空家数と空家率

市名	住宅数(戸)	空家数(戸)	空家率
三 浦 市	22,190	3,870	17.4%
逗 子 市	28,490	4,840	17.0%
横 須 賀 市	196,300	28,830	14.7%
伊 勢 原 市	45,780	6,560	14.3%
小 田 原 市	91,630	12,770	13.9%
厚 木 市	106,350	14,460	13.6%
秦 野 市	77,980	10,430	13.4%
茅 ヶ 崎 市	105,970	12,820	12.1%
鎌 倉 市	81,950	9,630	11.8%
藤 沢 市	198,200	22,890	11.5%
大 和 市	113,470	13,040	11.5%
座 間 市	60,420	6,590	10.9%
南 足 柄 市	17,330	1,850	10.7%
相 模 原 市	337,640	35,920	10.6%
平 塚 市	114,980	12,170	10.6%
川 崎 市	753,660	78,460	10.4%
横 浜 市	1,764,870	178,050	10.1%
海 老 名 市	57,820	5,480	9.5%
綾 瀬 市	34,520	2,770	8.0%

(平成25年住宅・土地統計調査より)

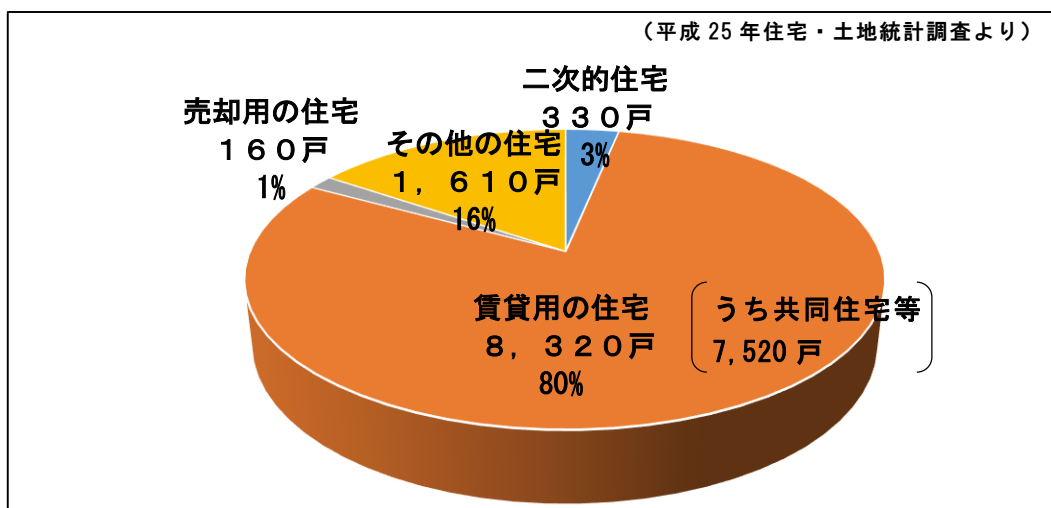
イ 空家の種類別内訳

本市の空家の種類別内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が8,320戸と全体の約80%を占めており、その多くは、共同住宅等の空室となっています。

次いで「その他の住宅」が、1,610戸で、約16%となっています。(図4)

また、県内市における空家の種類別内訳を見ると、「賃貸用の住宅」の割合が県内で最も高く、「その他の住宅」の割合は、最も低くなっています。(図5)

(図4) 空家の種類別内訳



「住宅・土地統計調査」における空家の種類

「二次的住宅」 ……別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や普段住んでいる住宅とは別に、たまに宿泊まりする人がいる住宅

「賃貸用の住宅」 ……新築・中古を問わず、賃貸のために空家となっている住宅

「売却用の住宅」 ……新築・中古を問わず、売却のために空家となっている住宅

「その他の住宅」 ……人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(図5) 空家の種類別内訳 (県内他市との比較)

市名	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
秦野市	3.2%	79.8%	1.5%	15.4%
伊勢原市	1.1%	77.4%	1.5%	19.8%
川崎市	0.7%	76.3%	5.6%	17.3%
厚木市	0.8%	74.6%	9.1%	15.6%
小田原市	3.7%	69.8%	1.8%	24.8%
藤沢市	4.0%	69.6%	4.9%	21.5%
大和市	2.6%	68.6%	1.4%	27.5%
平塚市	2.5%	68.6%	3.6%	25.2%
相模原市	2.7%	65.8%	3.3%	28.3%
座間市	2.0%	63.6%	4.2%	30.3%
横浜市	1.5%	63.1%	5.9%	29.5%
綾瀬市	1.1%	62.8%	11.6%	24.5%
海老名市	8.4%	61.3%	7.5%	22.8%
南足柄市	2.7%	51.9%	4.9%	40.5%
茅ヶ崎市	3.5%	45.7%	2.6%	48.1%
横須賀市	14.9%	41.8%	4.9%	38.4%
鎌倉市	8.7%	35.0%	7.8%	48.6%
三浦市	15.8%	34.6%	4.7%	45.2%
逗子市	44.6%	19.2%	3.1%	33.1%

(平成25年住宅・土地統計調査より)

ウ 空家の腐朽・破損の状況

平成25年調査における本市の空家（10,430戸）のうち、「腐朽・破損あり」の空家は2,380戸となっています。

それらの種類別内訳を見ると、賃貸用の住宅が1,700戸と最も多く、そのうち1,440戸は「長屋建・共同住宅・その他」の住宅となっています。

また、一戸建の住宅に着目すると、「その他の住宅」が最も多くなっています。（図6）

（図6）「腐朽・破損あり」空家の内訳

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
腐朽・破損あり	2,380	870	850	10	1,510	960	550
内 訳	二次的住宅	90	90	80	10	-	-
	賃貸用の住宅	1,700	260	260	-	1,440	910
	売却用の住宅	20	20	20	-	-	-
	その他の住宅	570	500	500	-	70	50

（平成25年住宅・土地統計調査より）

5 空家実態調査における本市の空家の現状

平成26年度に民間委託により実施した外観目視による実態調査では、空家の疑いがある建物は、936件でした。

その後、平成27年2月26日に法が一部施行されたことにより、固定資産税の課税情報等が内部利用できることになり、所有者や建物情報を調査したところ、建物の滅失、建て替え等が確認され、今後、引き続き調査すべき空家として646件を把握しました。

この646件に対して、平成27年12月に所有者等に対するアンケート調査を実施した結果、「現在、建物を使用していない」と回答されたものが86件ありました。

調査対象及び空家の分布状況

地区	調査対象物件数	空家数
本町地区	180	17
南地区	57	9
東地区	57	11
北地区	18	3
大根地区	40	5
鶴巻地区	88	1
西地区	176	35
上地区	30	5
合計	646	86

※ 本実態調査における空家とは、人が居住していない住宅で、共同住宅等の空室は含まれていません。

第2章 空家等対策の基本的な方針

1 基本姿勢

法の目的は、「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その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、(中略)空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。」としています。

本市では、法の目的を踏まえ、「秦野市総合計画後期基本計画」及び「秦野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に「空家等対策の推進」を位置付け、総合的かつ計画的な空家等対策に取り組めます。

なお、空家等の管理については、第一義的には、空家等の所有者等が、自らの責任により適切に対応することが前提となっていますが、本市において空家等対策を進めるに当たっては、地域や不動産関係団体等との連携により空家等の状況把握に努め、適切な管理が行われていない空家等については、近隣への影響の程度や空家等の状態等を勘案したうえで、適切な対応を図ります。

また、活用可能な空家等については、地域や不動産関係団体等と連携することにより、地域資源として活用・流通を促していきます。

さらに、空家等の発生予防の取組、空家等に関する相談体制の整備、空家等対策の周知啓発等により、空家等の放置を常態化させない施策を推進します。

2 対象とする地区

市内全域に空家等が分布している状況から、対象とする地区は、市内全域とします。(7ページ「調査対象及び空家の分布状況」のとおり)

3 対象とする空家等の種類

市内の空家のうち、約8割(8,200戸)が「共同住宅等」で(※1)、これらの多くは、賃貸用や売却用の住宅といった市場での流通等がなされている住宅であると考えます。(図7)

一方、「戸建住宅」においては、賃貸用や売却用の住宅が含まれるものの、市場での流通等がなされていない「その他の住宅」が多く見受けられる状況(※2)です。

したがって、本計画の対象とする空家等の種類は、主に「戸建住宅（併用住宅を含む。）」とします。

ただし、「住宅・土地統計調査」における空家の種類別内訳を県内他市と比較したところ、空家総数に占める「賃貸用の住宅」の割合については、本市が最も高く（図5）、そのうち約9割（7,520戸（※3））を共同住宅等が占めていることから、建物1棟が空家となっている共同住宅等については本計画の対象とします。

（図7）本市の空家（共同住宅等・戸建住宅）の状況（H25 住宅・土地統計調査）

	空家の種類別内訳				空家総数
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
戸建住宅	130	800	90	1,200(※2)	2,220
共同住宅等	200	7,520(※3)	80	400	8,200(※1)
総数	330	8,320	160	1,610	10,430

※ 統計表の数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数字としているため、「空家の種類別内訳」の合計と「空家総数」は一致しません。

4 計画期間

計画期間は、「秦野市総合計画後期基本計画」の期間と整合を図り、平成28年度から32年度までの5年間とします。

また、計画の見直しが必要となった場合は、適宜見直しを行います。



5 空家等の調査

(1) 追跡調査

本市では、平成27年度に所有者等に対して、空家等の使用状況や管理状況、今後の利活用の意向に関するアンケート調査を実施しました。

アンケート調査では、昭和55年（1980年）以前の旧耐震基準の建物が6割近くを占めていることや管理を行っていない理由として、権利関係の複雑さや遠方に居住といった事情があること、さらには、借り手、買い手を探す際には、民間不動産会社への依頼を希望する方が6割以上を占めているなどといった様々な空家等の情報を得ましたが、無回答であったものや使用状況が不明確であったもの等もあり、改めて追跡調査を実施します。

今後は、法第2条第1項に定める空家等に該当するか否か、また、同条第2項に定める特定空家等（※1）に該当するか否かといった詳細な追跡調査を実施し、情報をデータベース化するとともに、調査結果を分析することで、空家等の適切な管理を促す取組や管理不全な空家等への適切な処置の実施、活用可能な空家等の活用促進を図ります。

所有者等の特定に当たっては、法第10条第1項及び第3項に基づき固定資産税課税台帳等を活用するほか、電気、ガス等の供給事業者等に対して必要な情報を求めます。

なお、そのデータベースは、空家等対策関係事務を行うことを目的とする場合に限り利用します。

※1 特定空家等（法第2条第2項）

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあると認められる空家等

ア 調査方法

地域の見回りや近隣住民への聞き取り情報、電気・ガス・水道の使用状況、登記簿情報、住民票・戸籍情報、固定資産税関係情報などを収集し調査を行います。

イ 空家情報のデータベース化

調査により得られた空家等及び特定空家等の情報に関しては、データベース化し、保存・管理します。

(2) 一斉実態調査

今後発表される各種統計調査の情報や市民等からの情報提供などから、空家等又は特定空家等の増加が顕著となりつつあるなど、改めて一斉実態調査の必要性が高まるといった状況変化が生じていると認められるときは、次の事項を定めて一斉実態調査を行います。

- ア 状況変化など調査実施の必要性
- イ 対象地区
- ウ 調査期間
- エ 抽出対象とする空家
- オ 空家等の内容及び程度並びに調査内容・方法
- カ その他必要な事項

6 空家等に関する対策の実施体制

(1) 秦野市空家等対策庁内検討会

空家等の問題は、複合的な課題を抱えている場合が多く、関係部署が相互に連携して取り組む必要があります。そのため、空家等対策について横断的に対応する組織として、「秦野市空家等対策庁内検討会」を設置しています。

構成員は図8のとおりとし、空家等に関する情報共有、施策の検討、具体的な解消策等について協議を行います。

また、必要に応じて、事案に関係する部署を加えて協議を行います。

(2) 秦野市空家等対策審議会

専門的又は第三者的立場から審議を行うための組織として、空家等対策に関する識見を有する委員等で構成する「秦野市空家等対策審議会」を設置しています。

構成員は図9のとおりとし、担任する事項は、空家等対策の推進に関することで、法第7条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、計画の実施の一環として、空家等が特定空家

等に該当するか否かの判断や特定空家等に対する措置の方針に関する協議等を行います。

(図8) 秦野市空家等対策庁内検討会の構成

部署名	担 任 事 項
政策部企画課	空家等対策計画の策定に関すること 空家等の総括に関すること
市長公室防災課	防災に関すること
市長公室くらし安全課	特定空家等に関すること
財務部資産税課	空家及び空家の敷地に対する課税に関すること
市民部市民相談人権課	苦情・相談に関すること
市民部市民自治振興課	自治会等に関すること
環境産業部環境資源対策課	ごみに関すること・雑草の繁茂に関すること
建設部建設管理課	道路への影響に関すること
建設部建築住宅課	住宅政策に関すること
都市部都市政策課	都市形成に関すること
都市部開発建築指導課	建物に関すること・景観に関すること
消防本部予防課	火災の予防に関すること

(図9) 秦野市空家等対策審議会の構成

(五十音順)

区分	氏名	所属など
弁護士	宇佐美 満規子	弁護士法人小田原三の丸法律事務所
建築士	大塚 いづみ	神奈川県建築士事務所協会秦野支部
大学教授	大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 政策イノベーション学科
司法書士	鈴木 健彦	神奈川県司法書士会厚木支部
自治会	鈴木 弘	本町地区自治会連合会
行政書士	北村 幸一	神奈川県行政書士会秦野・伊勢原支部
宅地建物取引士	北村 久史	神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部
土地家屋調査士	深谷 美登里	神奈川県土地家屋調査士会湘南第二支部
市民活動団体	中谷 英子	はだの市民活動団体連絡協議会

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画は、平成32年度までの5年間を期間と定めていますが、その後の本市の状況の変化等を踏まえ、次期計画を策定するものとします。

なお、空家等対策の具体的な取組を進めるに当たっては、地域人口やコミュニティ維持の視点を意識するとともに、取組によって得られる効果について検証するほか、将来の都市形成との整合を図ります。

また、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法等各法律の目的に照らして、適切な管理のなされていない空家等に対して、これらの関係法令を適用する場合があります。

第3章 空家等の適切な管理の促進及び空家等の活用

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の管理については、第一義的には所有者等自らの責任において行う義務を負っています。しかしながら、本市が行ったアンケート調査においては、権利関係等が複雑といった問題により空家の管理が難しいケースが見受けられます。こうしたことから、相談体制の充実など空家等の適切な管理を促す取組を推進します。

(1) 相談体制の充実

弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等と連携した空家等に関する相談体制を構築します。

(2) 高齢者その他管理等が難しい者への支援

遠方に居住していることや高齢等の理由により管理が難しい場合もあるため、こうした空家所有者の適切な管理を支援するため、維持管理事業者を紹介する制度を構築します。

(3) 周知・啓発の充実

市ホームページ及び「広報はだの」の活用並びに固定資産税納税通知書をはじめとする市が発送する文書等に啓発パンフレットを同封するなど、所有者等の空家等に対する管理意識を醸成することで、空家等の適切な管理を促進します。

また、将来空家を所有する可能性のある方を対象とした勉強会兼相談会を開催します。

2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用に関しては、空家等の所有者等の意向や地域のニーズ等を把握しながら、その活用の可能性について検討します。

(1) 不動産関係団体等との連携による空家バンク制度の構築

不動産関係団体等と連携することで、空家等の売買や賃貸等に関する不動産相談の充実や活用が可能な空家等の情報を集約し、その所有者等の同意を得たうえで、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じた外部への情報発信等により空家等の利活用を促進します。

(2) 空家等を活用した公益的事業における財政支援の検討

腐朽した空家等の中には、修繕等をすれば十分活用が可能なものがあるため、公益的な活動施設として活用する場合に対する支援等について検討します。

第4章 管理不全な空家等の防止、解消

1 市民等からの情報提供等への対応

市は、市民等からの空家等の情報提供等に対して、図10に示す「空家等の適正管理に関する対応フロー」の「空家等に対する対応」により対応します。

(1) 現地調査及び所有者等の調査

市民、自治会等から空家等に関する苦情、情報提供が寄せられた場合は、必要に応じて、速やかに現地調査を実施するとともに、電気・ガス・水道の使用状況や固定資産課税台帳、不動産登記簿、住民票、戸籍情報等の調査を行います。

(2) 所有者等への改善の依頼及び指導

適切な管理が行われない空家等の所有者等に対して、その状態の改善について依頼するとともに、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置をとるよう指導します。

2 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

市は、特定空家等と認められるおそれのある空家等に対して、図10に示す「空家等の適正管理に関する対応フロー」の「特定空家等に対する対応」により対応します。

(1) 立入調査の実施

再三の助言又は指導にもかかわらず改善が見られない場合は、立入調査を実施するか否かを判断し、その必要性が認められた場合に立入調査を実施します。

(2) 秦野市空家等対策庁内検討会での判定

立入調査等を踏まえ、別に定める「秦野市特定空家等判定基準」により、秦野市空家等対策庁内検討会にて特定空家等に該当するか否かの判定をします。

(3) 秦野市空家等対策審議会への諮問

特定空家等に該当すると判定した空家等については、秦野市空家等対策審議会に諮問し、答申を得ます。

(4) 特定空家等の認定

「秦野市空家等対策審議会」の答申結果を踏まえ、空家等対策庁内検討会で審議したうえで、適切な管理が行われていない空家等が特定空家等に該当する場合、特定空家等と認定します。

(5) 特定空家等の所有者等への勧告

再三の助言又は指導にもかかわらず改善されないと認めるときは、助言又は指導を受けたものに対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置をとることを勧告します。

- ＊ 固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例（図 11）を解除
勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例を解除します。

(6) 特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

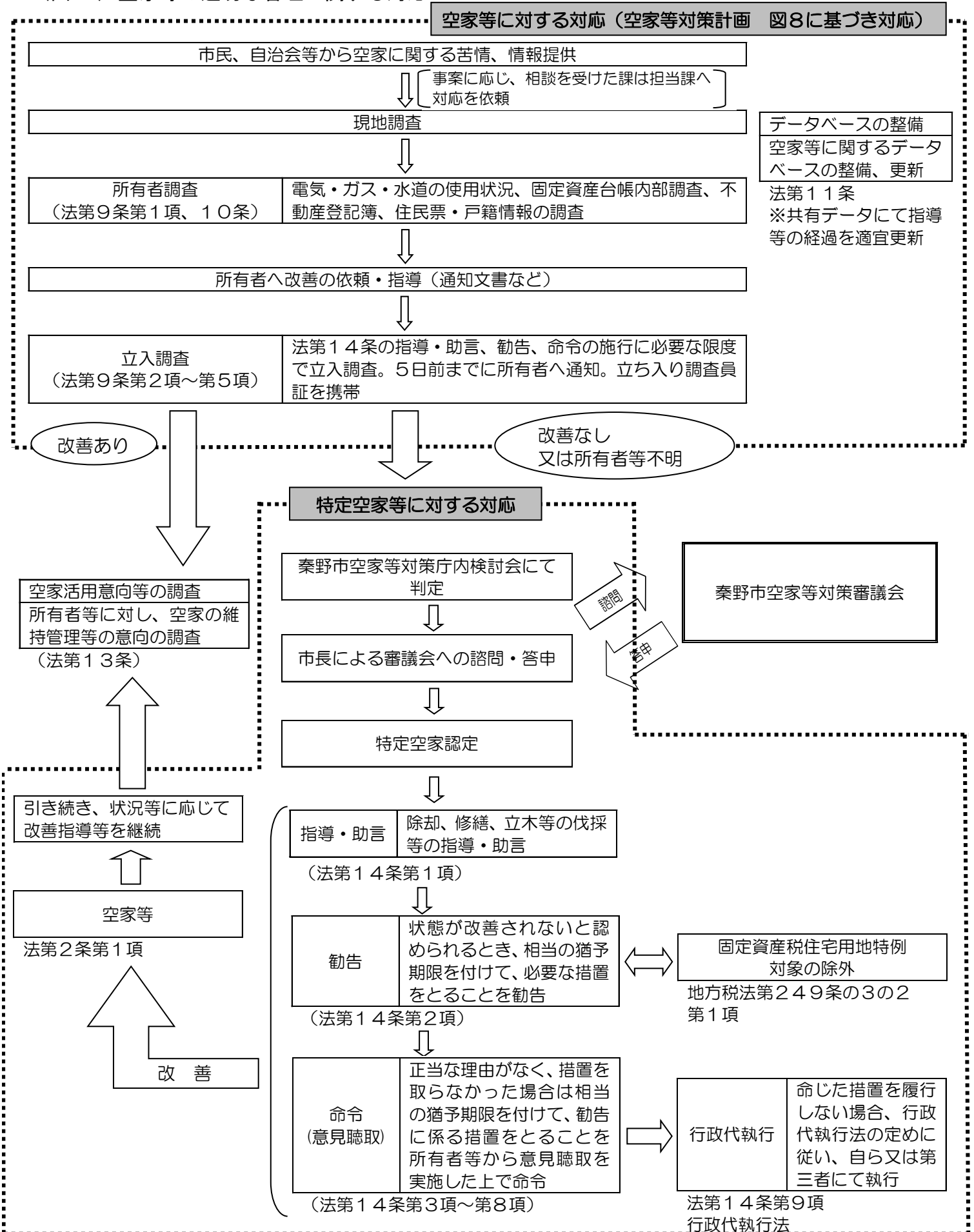
(7) 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る代執行

勧告に係る措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分できないとき又は履行しても指定の期限までに完了する見込みがないときは、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせます。

(8) 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

勧告に係る措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくして助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。

(図 10) 空家等の適切な管理に関する対応フロー



(図 11) 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の部分	1/6 に軽減	1/3 に軽減
一般住宅用地	面積が 200 m ² を超える部分	1/3 に軽減	2/3 に軽減

一 資 料 編 一

- 1 平成26年度秦野市空家情報記載住宅地図等作成委託業務の概要・・・23
- 2 秦野市住宅等の使用状況調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

1 平成26年度秦野市空家情報記載住宅地図等作成委託業務の概要

(1) 業務内容

受託者が、市内全域を対象として、本業務開始（平成26年11月）から遡って1年以内に関した実施した外観による実態調査で収集した使用状況が不明であった建物の情報を提供するとともに、市が必要とするそれらの情報を記載した住宅地図を作成しました。

(2) 調査結果

外観目視により建物等の状態が、次の「特定基準該当項目」に複数当てはまる物件を対象として調査を実施しました。

	特定基準該当項目	件数
ア	表札がない	441
イ	売り物件等の看板がある	34
ウ	郵便受けが停止または放置されている状態がある	30
エ	玄関周辺に放置物がある	4
オ	電気、ガス、水道メーターなどが動いていない	277
カ	窓ガラスが破損している	0
キ	雨戸、門扉などが破損または閉鎖している	10
ク	植栽、庭草、雑草の手入れされていない	42
ケ	家屋全体の傾斜または屋根の部分崩壊している	0
コ	外観が廃屋風で人が住んでいる気配がない	41
サ	店舗の場合、店舗名・看板がない、テントが破れている	38
シ	シャッターの周りに砂やゴミがたまり、開閉した形跡がない	19
合計		936

※ 件数は、主要な特定基準該当項目ごとに集計しています。

2 秦野市住宅等の使用状況調査の概要

(1) 調査の目的

平成26年度秦野市空家情報記載住宅地図等作成委託業務において抽出した使用状況が不明であった建物の所有者等に対して、今後の建物の有効活用の意向や建物の管理状況等についてアンケート調査を行い、総合的な空家等対策の検討資料とすることを目的として本調査を実施しました。

(2) 調査項目

- ア 建物の使用状況
- イ 建物の管理状況
- ウ 今後の利活用

(3) 調査方法と回収状況

- ア 調査地域：秦野市全域
- イ 調査対象：外観目視によって使用状況が不明であった建物
- ウ 調査方法：郵送によるアンケート調査
- エ 調査期間：平成27年12月10日（木）～12月28日（月）

<回収状況>

発送件数：646件

回収件数（回収率）：427件（66.1%）

地区別回収件数内訳

地区	本町	南	東	北	大根	鶴巻	西	上
回収件数	116件	38件	41件	12件	22件	4件	164件	30件
地区別回収率	64.4%	66.7%	71.9%	66.7%	55.0%	4.5%	93.2%	100%

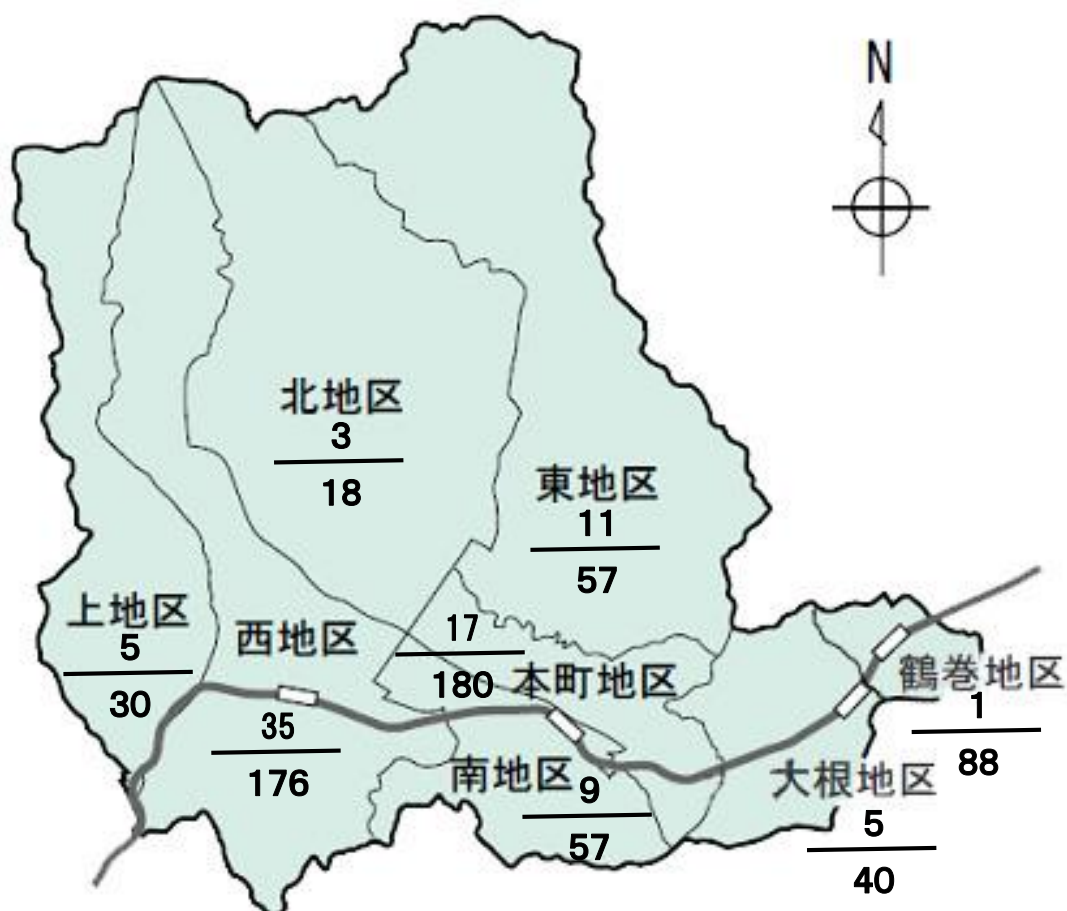
有効回収件数：409件（63.3%）

※ 無効件数：18件（該当物件なし〔売却、取壊し等〕：12票：回答なし：6票）

調査対象及び空き家の分布状況

空き家数

調査対象物件数



地区	調査対象物件数	空き家数
本町地区	180	17
南地区	57	9
東地区	57	11
北地区	18	3
大根地区	40	5
鶴巻地区	88	1
西地区	176	35
上地区	30	5
合計	646	86

(4) 調査結果

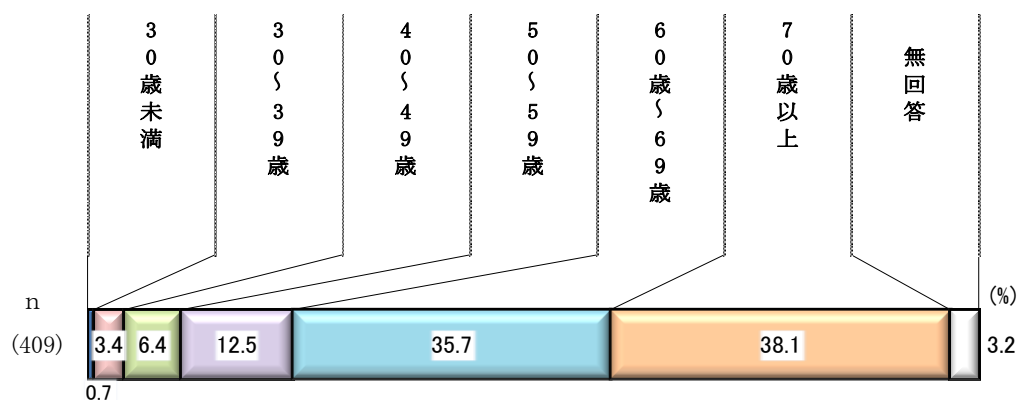
ア 調査結果における留意事項

- ア) 本文、表、グラフなどに使われる「n」は、各設問に対する回答件数です。
- イ) 百分率(%)の計算は、小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示しています。したがって、回答の合計が100%にならない場合があります。
- ウ) 複数回答(2つ以上選んでよい問)においては、回答の合計が100%を超える場合があります。
- エ) 本文、表、グラフは、表示の都合上、調査票の選択肢等の文言を一部簡略化している場合があります。
- オ) 回答件数が30未満の場合、比率が上下しやすいため、傾向を見るにとどめ、本文中では触れていない場合があります。

イ 回答者の基本属性

7) 年齢(平成27年12月1日現在)

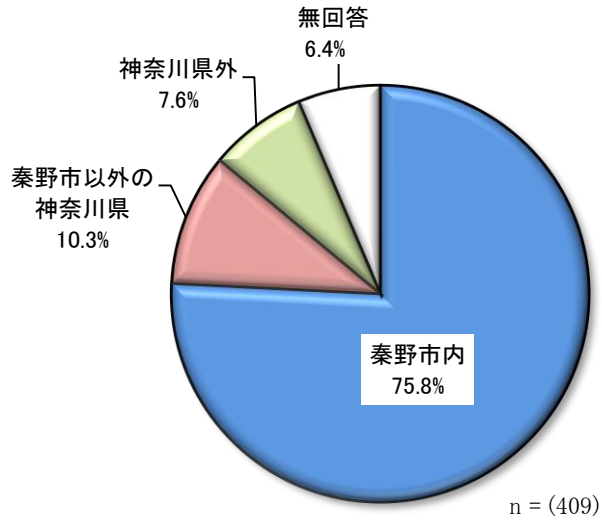
回答者の年齢は、年齢が高くなるほど多く、「70歳以上」が38.1%(156件)、「60歳～69歳」が35.7%(146件)となっており、60歳以降が73.8%(302件)を占める。



調査数	30歳未満	30歳～39歳	40歳～49歳	50歳～59歳	60歳～69歳	70歳以上	無回答	上段：件数 下段：%
409	3	14	26	51	146	156	13	100.0 0.7 3.4 6.4 12.5 35.7 38.1 3.2

1) 居住地域

回答者の居住地域は、「秦野市内」が75.8%（310件）と最も多く、次いで、「秦野市以外の神奈川県内」が10.3%（42件）、「神奈川県外」が7.6%（31件）となっている。



上段：件数
下段：%

調査数	秦野市内	秦野市以外の神奈川県	神奈川県外	無回答
409	310	42	31	26
100.0	75.8	10.3	7.6	6.4

ウ 建物使用の有無

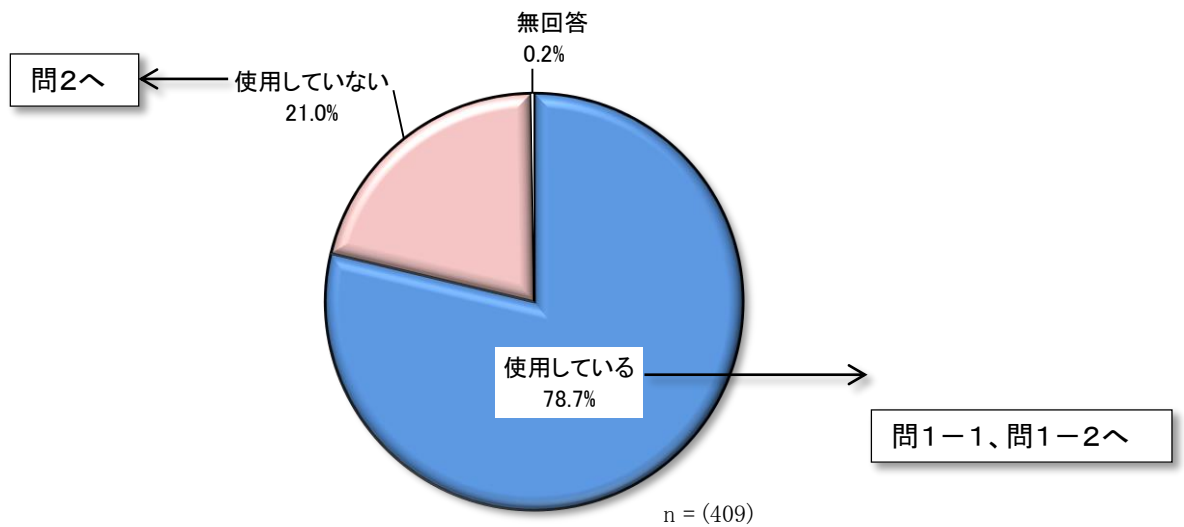
建物の使用状況

問1. 建物（住宅・店舗等）*1を現在使用していますか。

※ マンション等共同住宅の場合、賃貸として使用している場合は「使用している」、していない場合は「使用していない」に○をつけてください。

*1：調査票には、市内に所有（または管理）していると思われる建物の地番を示した。

建物の使用状況は、「使用している」が78.7%（322件）、「使用していない」が21.0%（86件）となっている。



上段：件数
下段：%

調査数	使用している	使用していない	無回答
409	322	86	1
100.0	78.7	21.0	0.2

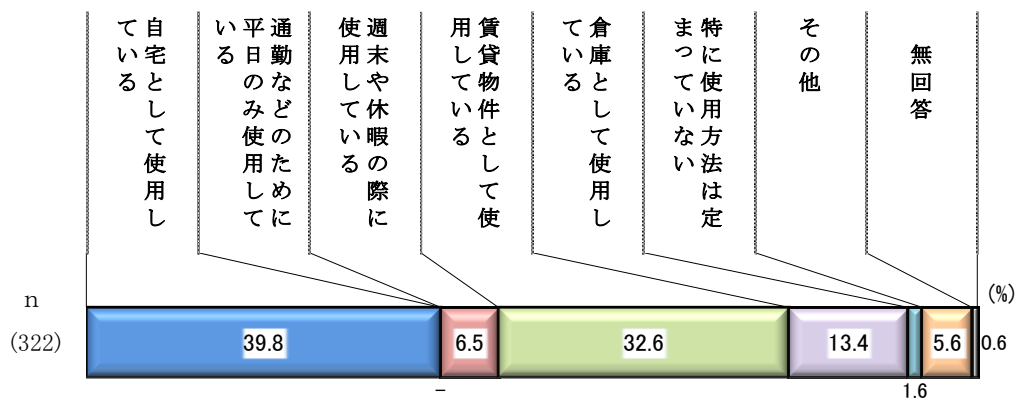
エ 使用状況について

ア) 建物の使用目的（建物使用者）

【問1で「使用している」に○をつけた方にお聞きします。】

問1-1. どのように使用していますか。（○は1つ）

建物の使用目的は、「自宅として使用している」が39.8%（128件）で最も多く、「賃貸物件として使用している」が32.6%（105件）、「倉庫として使用している」が13.4%（43件）となっている。



上段：件数

下段：%

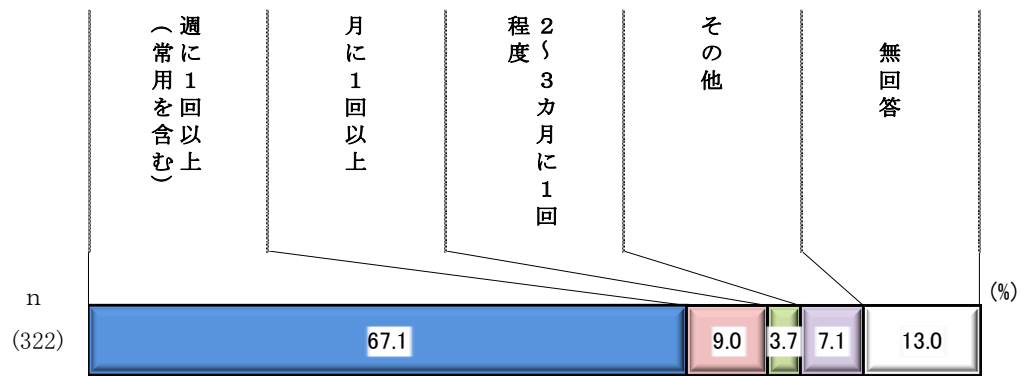
調査数	自宅として使用している	平日のみ使用している	通勤などの使用のために	週末や休暇の際に使用している	賃貸物件として使用している	倉庫として使用している	特に使用方法は定まっていない	その他	無回答
322	128	-	21	105	43	5	18	2	
100.0	39.8	-	6.5	32.6	13.4	1.6	5.6	0.6	

1) 建物の使用頻度（建物利用者）

【問1で「使用している」に○をつけた方にお聞きします。】

問1-2. 使用頻度はどのくらいですか。（○は1つ）

建物の使用頻度は、「週1回以上（常用を含む）」が67.1%（216件）と多く、「月に1回以上」が9.0%（29件）となっている。



上段：件数

下段：%

調査数	週に1回以上 (常用を含む)	月に1回以上	程度 2〜3カ月に1回	その他	無回答
322	216	29	12	23	42
100.0	67.1	9.0	3.7	7.1	13.0

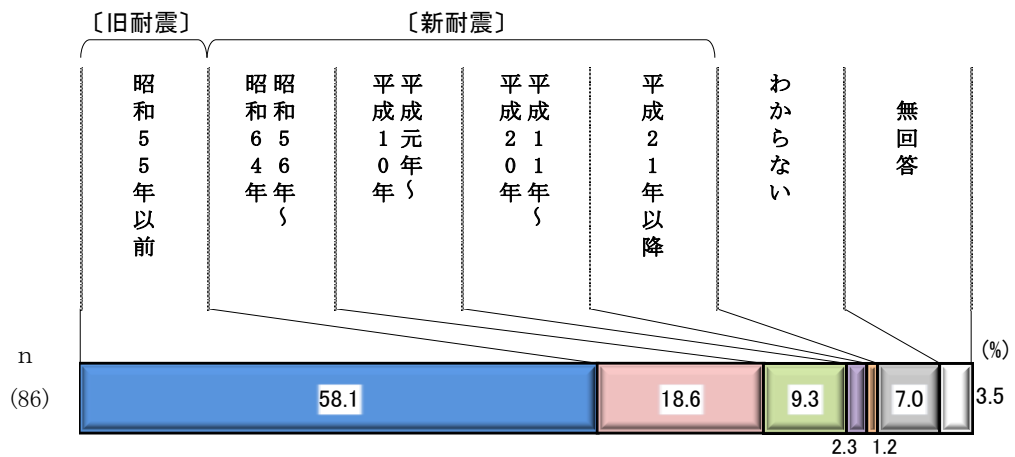
※建物を使用している方はここで調査終了 問2以降は建物を使用していない方が対象

ウ) 建物の建設時期

問2. 建物の建設時期はいつですか。(〇は1つ)

使用していない建物の建設時期は、建築基準法施行令改正（新耐震）以前の「昭和55年以前」（1980年以前）が58.1%（50件）と最も多くなっている。

次いで、「昭和56年～昭和64年」（1981年～1989年）が18.6%（16件）、「平成元年～平成10年」（1989年～1998年）が9.3%（8件）となっており、昭和56年以降（1981年～）の新耐震基準の建物は31.4%（27件）となっている。



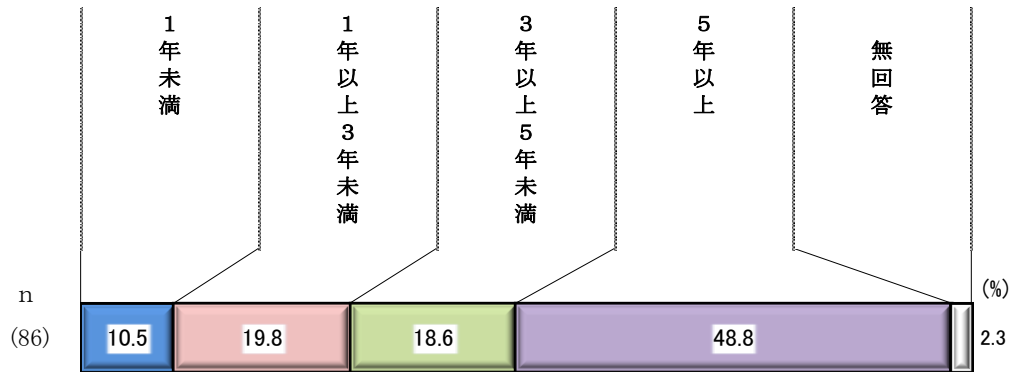
上段：件数
下段：%

調査数	昭和55年以前	昭和56年～昭和64年	平成元年～平成10年	平成21年～平成20年	平成21年以降	わからない	無回答
86	50	16	8	2	1	6	3
100.0	58.1	18.6	9.3	2.3	1.2	7.0	3.5

I) 使用しなくなってからの期間

問3. 使用しなくなってからどのくらい経ちますか。(〇は1つ)

使用しなくなってからの期間は「5年以上」が48.8% (42件)、「1年以上3年未満」19.8% (17件)と「3年以上5年未満」18.6% (16件)が2割程度となっている。



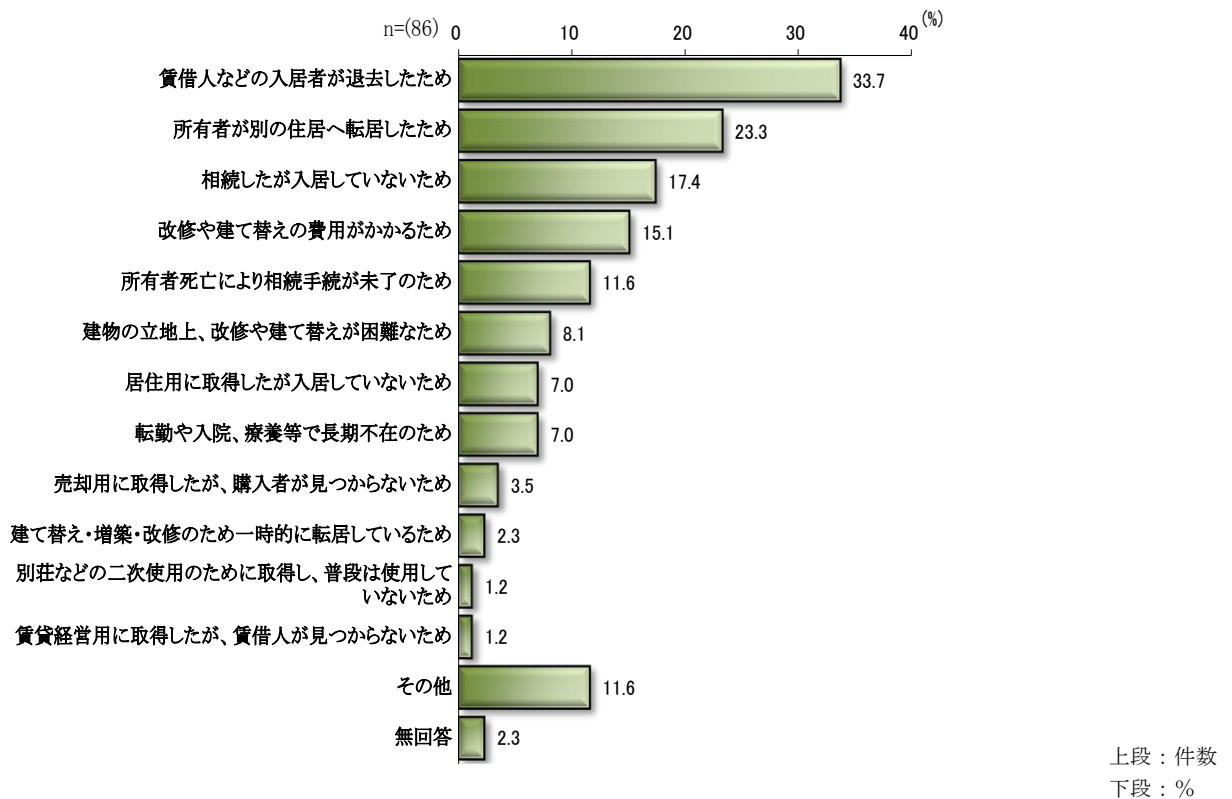
上段：件数
下段：%

調査数	1年未満	1年以上3年未満	3年以上5年未満	5年以上	無回答
86	9	17	16	42	2
100.0	10.5	19.8	18.6	48.8	2.3

わ) 使用しなくなっているきっかけ

問4. 使用しなくなっている(なった)きっかけは何ですか。(〇はあてはまるものすべて)

使用しなくなっているきっかけとしては、「賃借人などの入居者が退去したため」が33.7%(29件)で最も多く、「所有者が別の住居へ転居したため」が23.3%(20件)、「相続したが入居していないため」が17.4%(15件)となっている。以下、「改修や建て替えの費用がかかるため」15.1%(13件)、「所有者死亡により相続手続きが未了のため」11.6%(10件)が続いている。



調査数	退賃借人などの入居者が	居所所有者が別の住居へ転	相続したが入居してい	改修や建て替えの費用	所有者死亡により相続	建物の立地上、改修や建て	長期転勤や入院、療養等	居住用に取得したが入	売却用に取得したが、	建て替え・増築・改修	別荘などの二次使用	賃貸経営用に取得した	その他	無回答
86	29	20	15	13	10	7	6	6	3	2	1	1	10	2
100.0	33.7	23.3	17.4	15.1	11.6	8.1	7.0	7.0	3.5	2.3	1.2	1.2	11.6	2.3

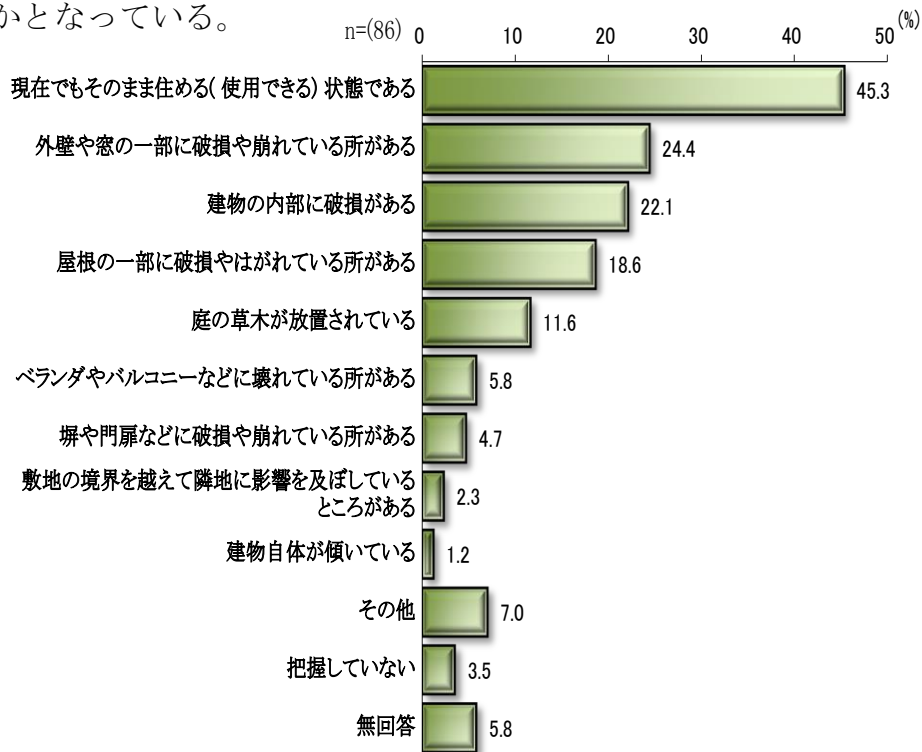
※ 「その他」11.6%(10件)の具体的な記述

- ・ 古いから入居希望がない(2件)
- ・ 母親が死亡するまで使用した(1件)
- ・ 荷物置き場としているため(1件)
- ・ 未記入(2件)
- ・ 売却予定・売却するため転居(2件)
- ・ 住宅建設を検討中のため(1件)
- ・ 七夕の作業場なので(普段)使用していない(1件)

か) 建物や敷地内の状況

問5. 建物や敷地内はどのような状況ですか。(〇はあてはまるものすべて)

建物や敷地内の状況は、「現在でもそのまま(使用できる)状態である」が45.3%(39件)で最も多い。以下、「外壁や窓の一部に破損や崩れている所がある」が24.4%(21件)、「建物の内部に破損がある」22.1%(19件)と「屋根の一部に破損やはがれている所がある」18.6%(16件)が2割前後で続いている。なお、「把握していない」という人はわずかとなっている。



上段：件数
下段：%

調査数	現在でもそのまま住める	外壁や窓の一部に破損や崩れている所がある	建物の内部に破損がある	屋根の一部に破損やはがれている所がある	庭の草木が放置されている	ベランダやバルコニーなどに壊れている所がある	塀や門扉などに破損や崩れている所がある	敷地の境界を越えて隣地に影響を及ぼしているところがある	建物自体が傾いている	その他	把握していない	無回答
86	39	21	19	16	10	5	4	2	1	6	3	5
100.0	45.3	24.4	22.1	18.6	11.6	5.8	4.7	2.3	1.2	7.0	3.5	5.8

※ 「その他」7.0%(6件)の具体的な記述

- ・ 庭のみ管理してもらっている(1件)
- ・ 建物自体が古い(1件)
- ・ 近隣宅と日照権でトラブルあり(1件)
- ・ 詳しくは不明(1件)
- ・ 更地(1件)
- ・ 未記入(1件)

建物の建設時期別にみると、昭和55（1980）年以前の旧耐震基準の建物では、「現在でもそのまま住める（使用できる）状態である」が32.0%（16件）、「外壁や窓の一部に破損や崩れている所がある」が34.0%（17件）、「建物の内部に破損がある」が26.0%（13件）、「屋根の一部に破損やはがれている所がある」が24.0%（12件）となっている。一方、昭和56（1981）年以降の新耐震基準の建物では、概ね「現在でもそのまま住める（使用できる）状態である」となっている。

使用しなくなってからの期間別にみると、「現在でもそのまま住める（使用できる）状態である」は年数が長くなるほど減少し、3年以上では、外壁や窓、建物内部、屋根等の破損が生じている。

建物の建設時期別（問2）、使用しなくなってからの期間別（問3） 建物や敷地内の状況

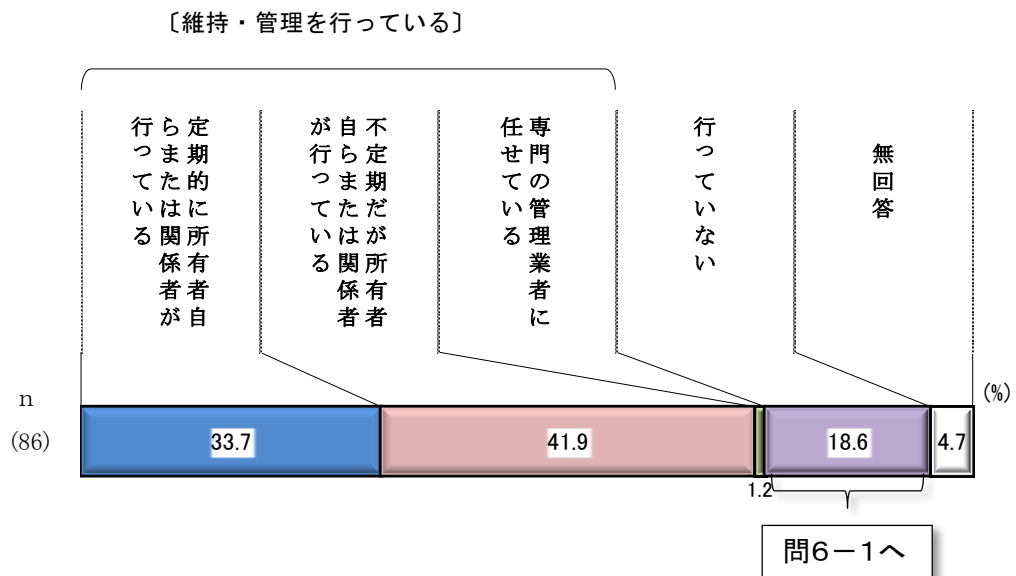
上段：件数
下段：%

	調査数	状態でも使用できる（使用できる）	現在でもそのまま住める	外壁や窓の一部に破損がある	建物の内部に破損がある	屋根の一部に破損がある	庭の草木が放置されている	ベランダやバルコニーが壊れている	崩れている所がある	塀や門扉などに破損がある	敷地の境界を越えて隣地を及ぼしている	建物自体が傾いている	その他	把握していない	無回答
全体	86 100.0	39 45.3	21 24.4	19 22.1	16 18.6	10 11.6	5 5.8	4 4.7	2 2.3	1 1.2	6 7.0	3 3.5	5 5.8		
問2 建物の建設時期															
昭和55年以前	50 100.0	16 32.0	17 34.0	13 26.0	12 24.0	5 10.0	3 6.0	3 6.0	-	1 2.0	4 8.0	3 6.0	2 4.0		
昭和56年～昭和64年	16 100.0	13 81.3	1 6.3	3 18.8	2 12.5	1 6.3	2 12.5	-	2 12.5	-	-	-	-		
平成元年～平成10年	8 100.0	7 87.5	-	-	-	1 12.5	-	-	-	-	2 25.0	-	-		
平成11年～平成20年	2 100.0	2 100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
平成21年以降	1 100.0	-	-	-	-	1 100.0	-	-	-	-	-	-	-		
わからない	6 100.0	1 16.7	3 50.0	3 50.0	2 33.3	2 33.3	-	1 16.7	-	-	-	-	-		
問3 使用しなくなってからの期間															
1年未満	9 100.0	6 66.7	1 11.1	1 11.1	1 11.1	-	1 11.1	1 11.1	1 11.1	-	-	-	1 11.1		
1年以上3年未満	17 100.0	9 52.9	2 11.8	5 29.4	1 5.9	2 11.8	-	1 5.9	-	-	1 5.9	-	-		
3年以上5年未満	16 100.0	7 43.8	4 25.0	3 18.8	5 31.3	1 6.3	1 6.3	-	-	-	-	-	1 6.3		
5年以上	42 100.0	17 40.5	14 33.3	10 23.8	9 21.4	7 16.7	3 7.1	2 4.8	1 2.4	1 2.4	5 11.9	3 7.1	1 2.4		

キ) 建物の維持・管理の状況

問6. 建物の維持・管理はどうしていますか。(〇は1つ)

建物の維持・管理の状況は、「定期的に所有者自らまたは関係者が行っている」が33.7%(29件)、「不定期だが所有者自らまたは関係者が行っている」が41.9%(36件)となっている。これに「専門の管理業者に任せている」1.2%(1件)をあわせた維持・管理を行っている人は76.8%(66件)となっている。一方、「行っていない」は18.6%(16件)となっている。



上段：件数

下段：%

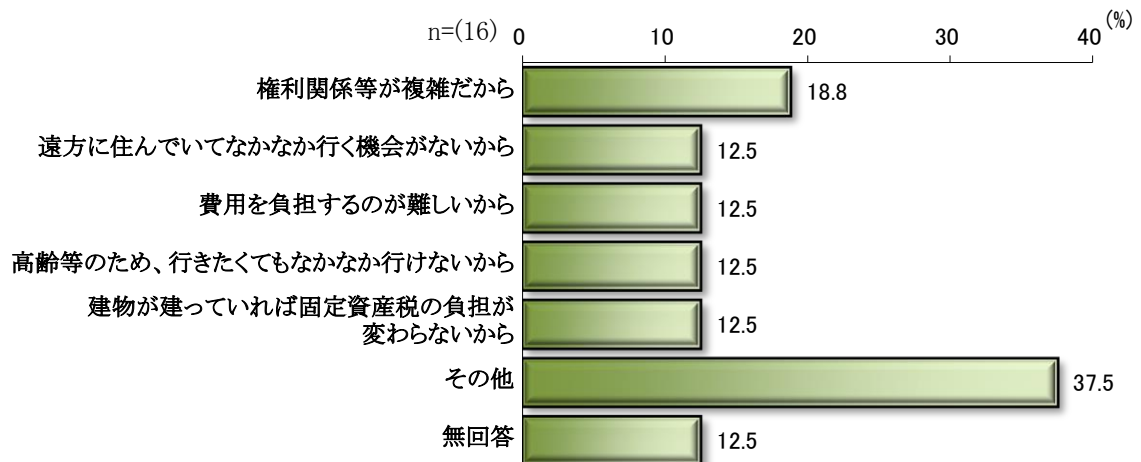
調査数	定期的には所有者が自らまたは関係者が行っている	不定期だが所有者自らまたは関係者が行っている	専門の管理業者に任せている	行っていない	無回答
86	29	36	1	16	4
100.0	33.7	41.9	1.2	18.6	4.7

ク) 管理を行っていない理由

【問6で「行っていない」に○をつけた方にお聞きします。】

問6-1. 行っていない理由は何ですか。(○はあてはまるものすべて)

管理を行っていない理由は、「権利関係等が複雑だから」が18.8% (3件)、それ以外の項目はいずれも12.5% (2件) となっている。



上段：件数
下段：%

調査数	権利関係等が複雑だから	遠方に住んでいてなかなか行く機会がないから	費用を負担するのが難しいから	高齢等のため、行きたくてもなかなか行けないから	建物が建っていれば固定資産税の負担が変わらないから	その他	無回答
16	3	2	2	2	2	6	2
100.0	18.8	12.5	12.5	12.5	12.5	37.5	12.5

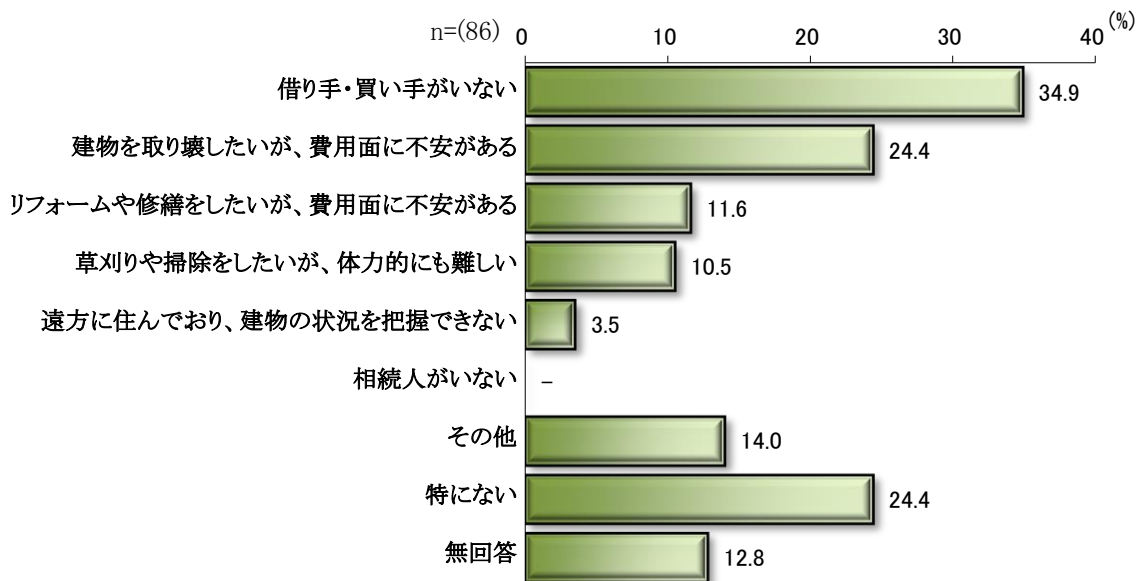
※ 「その他」37.5% (6件) の具体的な記述

- ・ 早く壊したいから (2件)
- ・ 土地は亡くなった父の親族が所有しているものだし、今後住む予定もないから (1件)
- ・ 所有者の相続人がすべて未成年であるため、どうしたらいいかわからない (1件)
- ・ 現在成年後見人の申請手続きを行っている (1件)
- ・ 更地になっているから (1件)
- ・ 未記入 (1件)

ケ) 建物や敷地について困っている点

問7. 建物や敷地について、お困りの点はありますか。(〇はあてはまるものすべて)

建物や敷地について困っている点は、「借り手・買い手がいない」が34.9% (30件) で最も多く、これに「建物を取り壊したいが、費用面に不安がある」が24.4% (21件) で続いている。一方、「特にない」は24.4% (21件) となっている。



上段：件数
下段：%

調査数	借り手・買い手がいない	建物を取り壊したいが費用面に不安がある	リフォームや修繕をしたいが費用面に不安がある	草刈りや掃除をしたいが体力的にも難しい	遠方に住んでおり、建物の状況を把握できない	相続人がいない	その他	特にない	無回答
86	30	21	10	9	3	-	12	21	11
100.0	34.9	24.4	11.6	10.5	3.5	-	14.0	24.4	12.8

※ 「その他」14.0% (12件) の具体的な記述

- ・ 敷地内に長期間車輛が放置されたままで陸運局に調査し、行政書士を通し内容証明郵便で搬出を依頼しているが、長いことそのまま売却したくてもできず、困っている。(1件)
- ・ 借り手が来年(2016年)3月頃に入居予定(1件)
- ・ 建物を壊しても固定資産税の負担が増えるため(1件)
- ・ 同敷地内にある空き家と一緒に取り壊したい(1件)
- ・ 土地の所有者と建物の権利者が違うため、取り壊したいが同意を得られない。(1件)

- ・ 隣接地の所有者がいないため、境界確定ができない（1件）
- ・ 今後、成年後見人がついてから相談する予定（1件）
- ・ 道がないから出入りできず、困っている。誰の協力も得られないし助けてほしい。市に差し出した
い。（1件）
- ・ 気にはしているが、何もしていない（1件）
- ・ 妹が弁護士に売却を依頼したが約1年半経ても売却できず断られた。相続が複雑すぎる（1件）
- ・ 放火等防犯上心配である（1件）
- ・ 未記入（1件）

建物の建設時期別にみると、昭和55（1980）年以前の旧耐震基準の建物では、「借り手・買い手がいない」とともに「建物を取り壊したいが、費用面に不安がある」が3割台と多くなっている。

使用しなくなってからの期間別にみると、1年以上の建物では、「建物を取り壊したいが、費用面に不安がある」が一定数みられ、特に5年以上では28.6%となっている。

建物の建設時期別（問2）、使用しなくなってからの期間別（問3）

建物や敷地について困っている点

上段：件数
下段：%

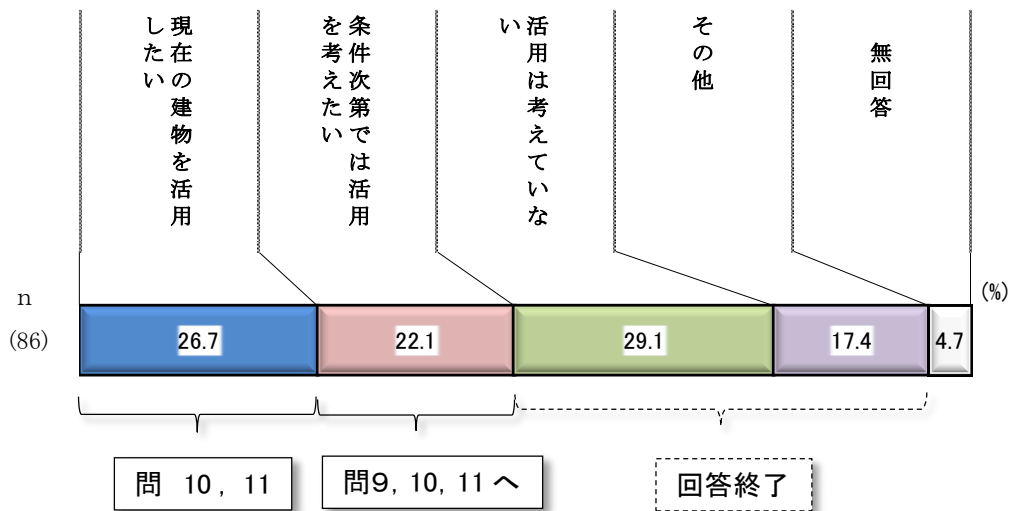
	調査数	借り手・買い手がいない	建物の費用取面に壊し不安がある	リフォームや修繕に不安がある	草刈りや体的掃除を難しい	物の状況把握できない	遠方の住んでおり、相続人がいない	その他	特になし	無回答
全体	86 100.0	30 34.9	21 24.4	10 11.6	9 10.5	3 3.5	- -	12 14.0	21 24.4	11 12.8
問2 建物の建設時期										
昭和55年以前	50 100.0	18 36.0	17 34.0	6 12.0	7 14.0	2 4.0	- -	7 14.0	11 22.0	3 6.0
昭和56年～昭和64年	16 100.0	6 37.5	1 6.3	2 12.5	1 6.3	- -	- -	2 12.5	5 31.3	2 12.5
平成元年～平成10年	8 100.0	3 37.5	- -	- -	- -	- -	- -	- -	4 50.0	1 12.5
平成11年～平成20年	2 100.0	- -	- -	- -	- -	- -	- 100.0	2 -	- -	- -
平成21年以降	1 100.0	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 100.0
わからない	6 100.0	3 50.0	3 50.0	2 33.3	1 16.7	1 16.7	- -	1 16.7	1 16.7	1 16.7
問3 使用しなくなってからの期間										
1年未満	9 100.0	5 55.6	1 11.1	1 11.1	- -	- -	- -	2 22.2	- -	2 22.2
1年以上3年未満	17 100.0	7 41.2	4 23.5	2 11.8	1 5.9	1 5.9	- -	1 5.9	6 35.3	1 5.9
3年以上5年未満	16 100.0	5 31.3	4 25.0	2 12.5	1 6.3	- -	- -	1 6.3	5 31.3	2 12.5
5年以上	42 100.0	13 31.0	12 28.6	5 11.9	7 16.7	2 4.8	- -	8 19.0	10 23.8	4 9.5

オ 今後の利活用

7) 今後10年以内の活用方法

問8. 今後10年以内の活用方法をどのように考えていますか。(○は1つ)

今後10年以内の活用方法としては、「現在の建物を活用したい」が26.7% (23件)、「条件次第では活用を考えたい」が22.1% (19件)となっている。一方、「活用は考えていない」は29.1% (25件)となっている。



上段：件数
下段：%

調査数	現在の建物を活用したい	条件次第では活用を考えたい	活用は考えていない	その他	無回答
86	23	19	25	15	4
100.0	26.7	22.1	29.1	17.4	4.7

※ 「その他」17.4% (15件)の具体的な記述

- ・ 売却検討・予定 (6件)
- ・ 活用は土地所有の親族が決めると思う (1件)
- ・ 処分したい (1件)
- ・ 建替え予定 (1件)
- ・ 自分の家ではないので (1件)
- ・ 既に建物は取り壊し済で現在更地 (1件)
- ・ 活用方法がわからない、模索中 (2件)
- ・ 解体を考えている (1件)
- ・ 成年後見人が出たら売却、処分する予定 (1件)

建物の建設時期別にみると、昭和55（1980）年以前の旧耐震基準の建物では、「活用は考えていない」が40.0%（20件）と多くなっている。一方、昭和56（1981）年以降の新耐震基準の建物では、「現在の建物を活用したい」が多くなっている。

使用しなくなってからの期間別にみると、5年未満では、「現在の建物を活用したい」が比較的多く、また3年を境に「活用は考えていない」と考える人も多くなっている。

建物の建設時期別（問2）、使用しなくなってからの期間別（問3）

今後10年以内の活用方法

上段：件数

下段：%

	調査数	現在の建物を活用	条件次第では活用	活用は考えていない	その他	無回答
全体	86 100.0	23 26.7	19 22.1	25 29.1	15 17.4	4 4.7

問2 建物の建設時期

昭和55年以前	50 100.0	11 22.0	9 18.0	20 40.0	9 18.0	1 2.0
昭和56年～昭和64年	16 100.0	7 43.8	5 31.3	3 18.8	1 6.3	-
平成元年～平成10年	8 100.0	3 37.5	1 12.5	1 12.5	3 37.5	-
平成11年～平成20年	2 100.0	1 50.0	-	-	1 50.0	-
平成21年以降	1 100.0	1 100.0	-	-	-	-
わからない	6 100.0	-	3 50.0	1 16.7	1 16.7	1 16.7

問3 使用しなくなってからの期間

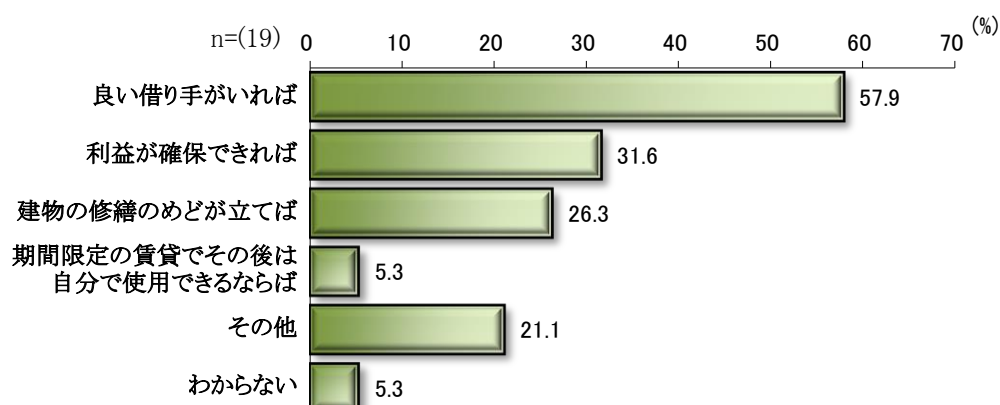
1年未満	9 100.0	3 33.3	3 33.3	1 11.1	2 22.2	-
1年以上3年未満	17 100.0	7 41.2	3 17.6	5 29.4	2 11.8	-
3年以上5年未満	16 100.0	6 37.5	1 6.3	7 43.8	1 6.3	1 6.3
5年以上	42 100.0	7 16.7	12 28.6	12 28.6	10 23.8	1 2.4

1) 活用の条件

【問8で「条件次第では活用したい」に○をつけた方にお聞きします】

問9. どのような条件ならば活用を考えますか。(○はあてはまるものすべて)

条件次第では活用したいと回答した人の条件としては、「良い借り手がいれば」が57.9%（11件）で最も多く、以下、「利益が確保できれば」が31.6%（6件）、「建物の修繕のめどが立てば」が26.3%（5件）で続いている。



上段：件数

下段：%

調査数	良い借り手がいれば	利益が確保できれば	て建物の修繕のめどが立てば	な後期ならば期間限定の賃貸でその後は自分で使用できるならば	その他	わからない
19	11	6	5	1	4	1
100.0	57.9	31.6	26.3	5.3	21.1	5.3

※ 「その他」21.1%（4件）の具体的な記述

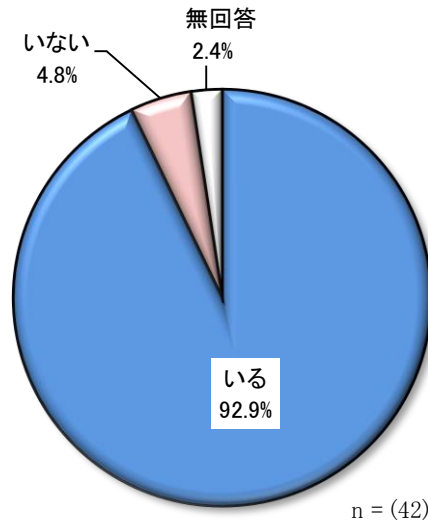
- ・ 建替えなど（1件）
- ・ 敷地内の放置車両が撤去されれば売却を考えている（1件）
- ・ 売却を考えている（1件）
- ・ 建替えかリフォームかわからないが、いずれかの子ども達が居住する予定（1件）

ウ) 管理を引き継ぐ親族等の有無

【問8で「現在の建物を活用したい」または、「条件次第では活用を考えたい」に○をつけた方にお聞きします】

問10. 将来、建物や敷地の管理を引き継ぐ親族等はいますか。

活用を考えている人で、管理を引き継ぐ親族等がいる人は92.9%（39件）を占めている。



上段：件数
下段：%

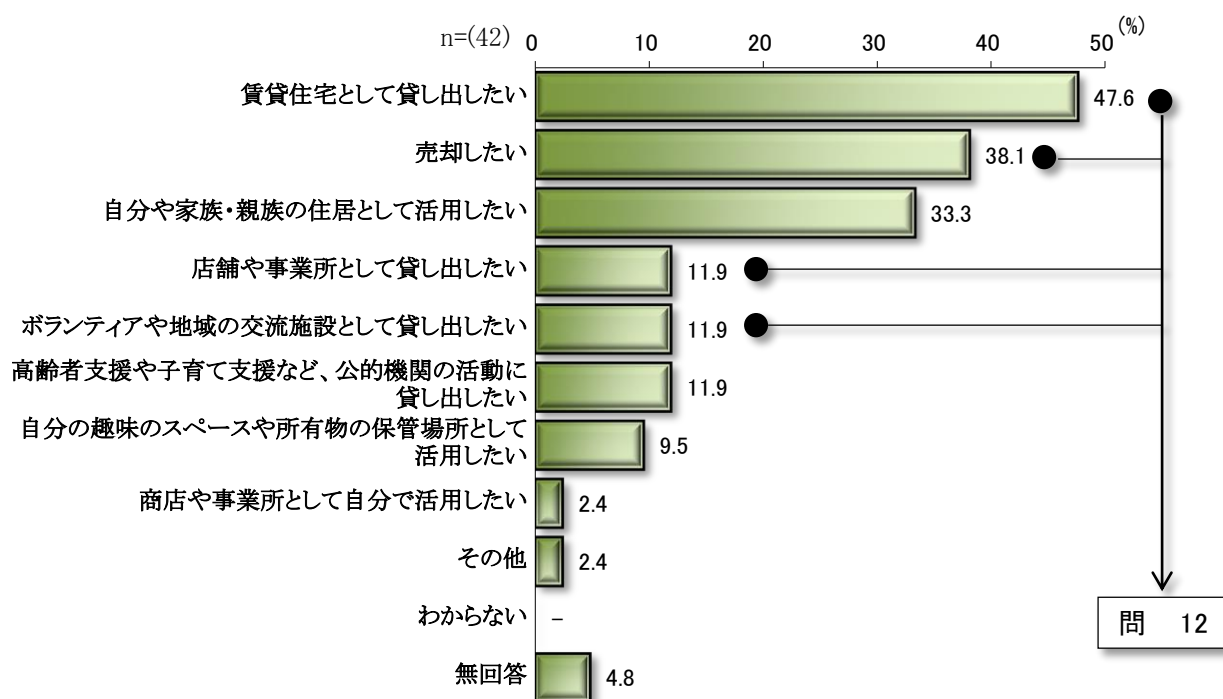
調査数	いる	いない	無回答
42	39	2	1
100.0	92.9	4.8	2.4

1) 活用方法

【問8で「現在の建物を活用したい」または、「条件次第では活用を考えたい」に○をつけた方にお聞きします】

問11. どのような活用方法をお考えですか。(○はあてはまるものすべて)

活用を考えている人の具体的な活用方法としては、「賃貸住宅として貸し出したい」が47.6% (20件) で最も多く、以下、「売却したい」38.1% (16件)、「自分や家族・親族の住居として活用したい」33.3% (14件) が3割台で続いている。



上段：件数
下段：%

調査数	賃貸住宅として貸し出したい	売却したい	自分や家族・親族の住居として活用したい	店舗や事業所として貸し出したい	ボランティアや地域の交流施設として貸し出したい	高齢者支援や子育て支援など、公的機関の活動に貸し出したい	自分の趣味のスペースや所有物の保管場所として活用したい	商店や事業所として自分で活用したい	その他	わからない	無回答
42	20	16	14	5	5	5	4	1	1	-	2
100.0	47.6	38.1	33.3	11.9	11.9	11.9	9.5	2.4	2.4	-	4.8

※ 「その他」2.4% (1件) の具体的な記述

- ・ 建替えしたい (1件)

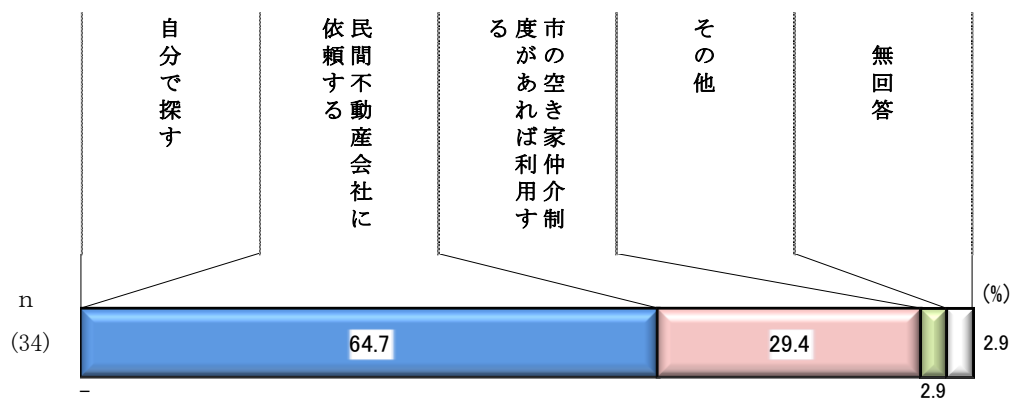
カ) 買い手、借り手の探し方

【問11で「売却したい」、「賃貸住宅として貸し出したい」、「店舗や事業所として貸し出したい」、または「ボランティアや地域の交流施設として貸し出したい」に○をつけた方にお聞きします】

問12. 売却または、貸し出すとしたら、どの方法で買い手または、借り手を探しますか。

(○は1つ)

売却または、貸し出す場合の買い手、または借り手の探し方としては、「民間不動産会社に依頼する」が64.7% (22件)、「市の空き家仲介制度があれば利用する」が29.4% (10件)となっている。



上段：件数

下段：%

調査数	自分で探す	民間不動産会社に依頼する	市の空き家仲介制度があれば利用する	その他	無回答
34	-	22	10	1	1
100.0	-	64.7	29.4	2.9	2.9

※ 「その他」2.9% (1件) の具体的な記述

- ・ わからない (1件)

カ 調査結果のまとめ

本調査の回答件数は409件（63.3%）、そのうち建物を使用していないと回答があったのは86件（21.0%）であった。未使用と回答した建物の概要は以下のとおり。

【建物の概況】

- ・ 昭和55（1980）年以前の旧耐震基準の建物が58.1%（50件）と6割近くを占めている。
- ・ 使用しなくなっただけの期間は「5年以上」という建物が48.8%と半数近くを占めている。
- ・ 使用しなくなったきっかけは「入居者の退去」33.7%（29件）や「所有者の転居」23.3%（20件）が多くなっている。

【管理の状況】

- ・ 建物の管理は76.8%（66件）が一定程度行っている。
- ・ 建物や敷地内の状況としては、「現在でもそのまま住める（使用できる）」が45.3%（39件）であるが、外観や内部に損傷が生じているものも2割程度みられる。
- ・ 管理を行っていない理由には、権利関係の複雑さ、遠方に居住、費用負担の問題の他、高齢により行いたくても行えないといった理由があげられている。
- ・ また、建物や敷地については、「借り手・買い手がいない」34.9%（30件）ことや「建物を取り壊したいが費用面に不安」24.4%（21件）といった課題が生じている。

【今後の利活用】

- ・ 今後の利活用として、何らかの活用を考えている人は48.8%（42件）と半数近い。また、そのほとんどが、「管理を引き継ぐ親族がいる」92.9%（39件）としている。
- ・ 具体的な活用方法としては、賃貸住宅47.6%（20件）、売却38.1%（16件）、家族・親族の住居33.3%（14件）などがあげられている。また買い手、借り手を探す際には、民間不動産会社に依頼する人が64.7%

(22件) と多いが、「市の空き家仲介制度があれば利用する」も29.4% (10件) となっている。

- 一方、ボランティアや地域の交流施設として、高齢者支援や子育て支援などの公的機関の活動に貸し出したいという回答はいずれも11.9% (5件) であった。

秦野市空家等対策計画

平成28年（2016年） 月発行

編集発行 秦野市政策部企画課

〒257-8501 神奈川県秦野市桜町一丁目3番2号

TEL 0463-82-5111（代表）