

令和 3 年度
石岡市空家等実態把握調査

報 告 書
【抜粋版】

令和 4 年 2 月

石 岡 市

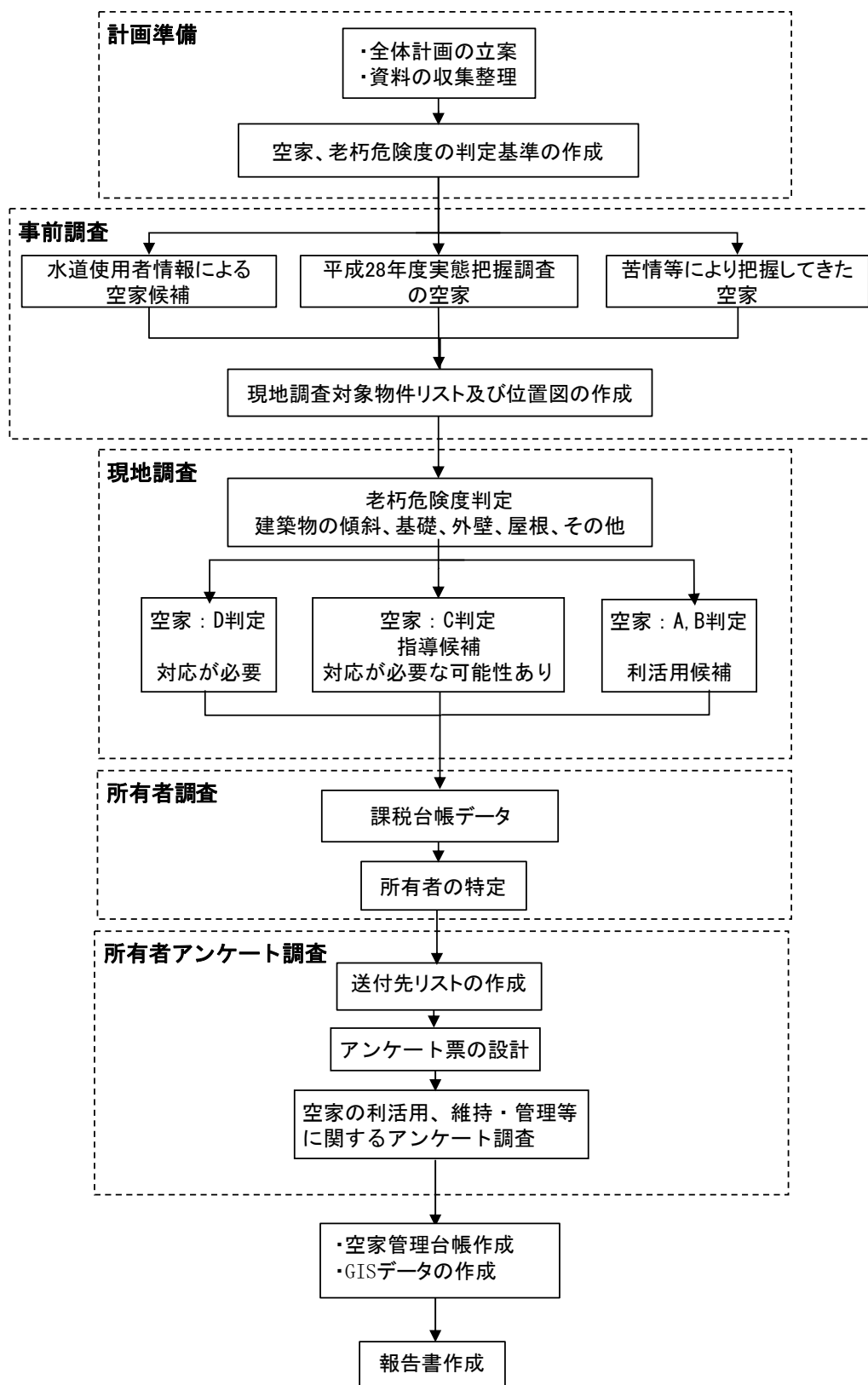
【令和３年度 石岡市空家等実態把握調査 報告書 目次】

1	調査の概要	1
2	調査内容	5
2-1	調査準備	5
2-2	空家現地調査項目	8
2-3	現地調査	11
2-4	所有者調査	16
2-5	アンケート調査	16
2-6	空家実態調査票の作成	24
2-7	空家位置図の作成	26
3	調査結果	27
3-1	空家の状況	27
3-2	空家の老朽危険度の状況	32
3-3	地区別の空家の分布状況	39
4	アンケート調査結果	58
4-1	アンケート回収率	58
4-2	所有者の基本属性	58
4-3	建築物の利用状況	60
4-4	空家の建築時期等	64
4-5	空家の維持管理	77
4-6	空家の利活用	83
4-7	アンケート調査まとめ	93
5	令和３年度空家等実態把握調査まとめ	94
6	平成 28 年度空家等実態把握調査との比較	96
6-1	実態把握調査結果の比較	96
6-2	所有者アンケート結果の比較	98

2 調査内容

2-1 調査準備

(1) 調査の流れ



■調査フロー

5 令和3年度空家等実態把握調査まとめ

(1) 空家等実態把握調査の結果

本調査における机上調査では、水道使用者情報より1年以上使用されていないもの及び、平成28年度空家等実態調査で把握した空家、28年度以降に住民からの苦情等により把握してきた空家を空家候補としました。

その後、位置の重複等を整理し、空家候補を6,649件として現地調査を行った結果、空家総数及び特定空家候補である空家は下記のとおりとなりました。

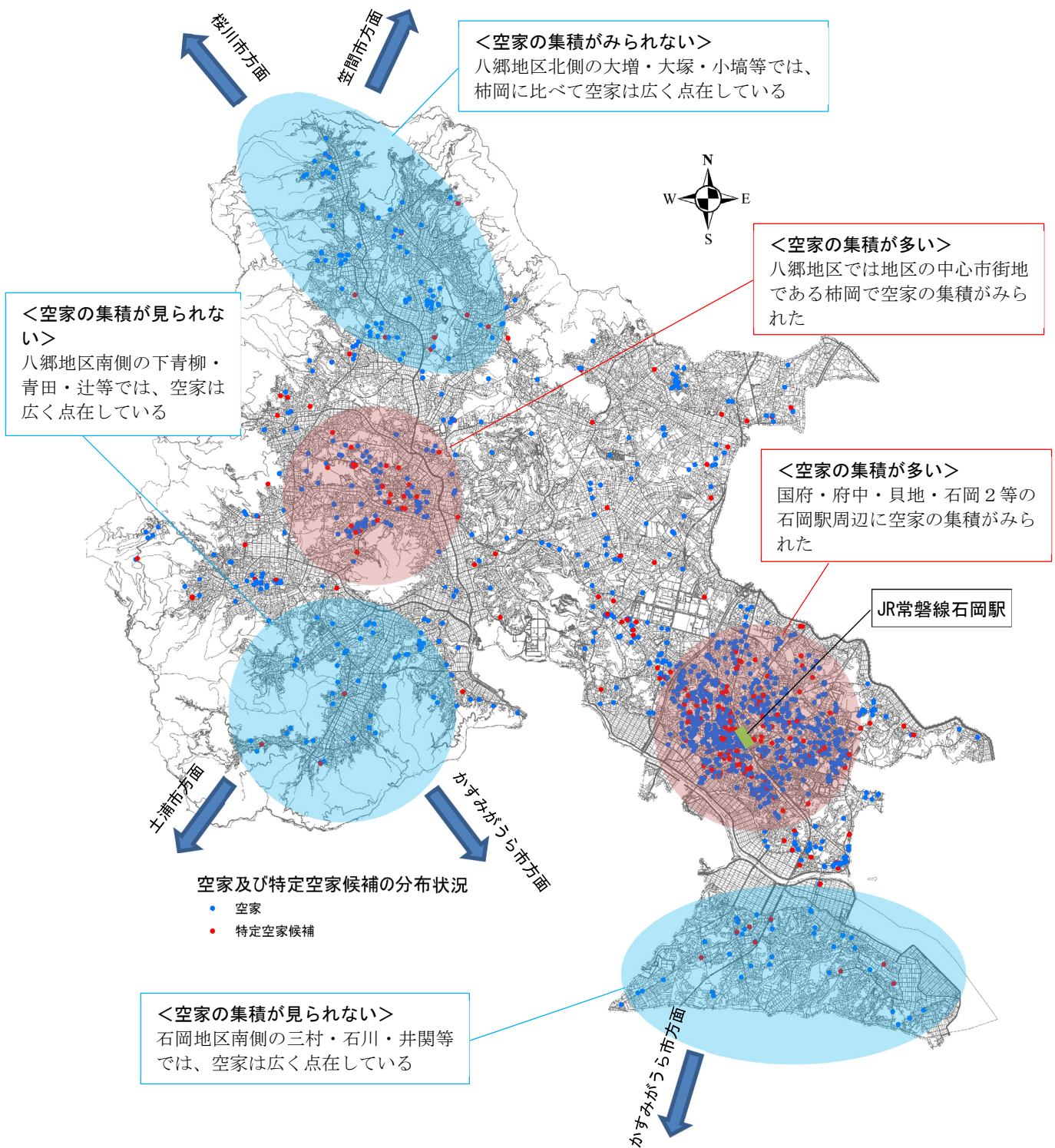
市内の空家総数	1,663件
うち特定空家候補である空家	265件

(2) 市内の空家の分布状況

空家の分布状況は、石岡地区では、「国府」「府中」「貝地」等で空家の集積がみられ、八郷地区では「柿岡」で空家の集積がみられました。両地区の共通点として、市内の空家は、中心市街地で多くみられる結果となりました。

一方で、市内の北側南側には、農村集落や住宅地が点在していますが、それらの地区で空家の集積はみられず、広く点在している結果となりました。

項 目	石岡地区	八郷地区
空家の集積が多い地域	国府・府中・貝地等 (石岡駅周辺)	柿岡 (八郷地区の中心市街地)
空家が広く点在している地域	南側：三村・石川・井関等 (かすみがうら市方面)	北側：大增・大塚・小埜等 (笠間市、桜川市方面) 南側：下青柳・青田・辻等 (かすみがうら市、土浦市方面)



■市内の空家の分布状況

6 平成28年度空家等実態把握調査との比較

石岡市では、平成 28 年度（5 年前）にも実態把握調査を実施しています。

空家等の状況を経年的に把握していくため、平成 28 年度に実施した実態把握調査結果と今年度（令和 3 年度）の実態把握調査結果について比較を行いました。

6-1 実態把握調査結果の比較

(1) 空家数の変化

平成 28 年度における実態把握調査の空家総数は 1,361 件でした。そのうち空家は 1,075 件であり、特定空家候補は 286 件でした。

令和 3 年度における実態把握調査の結果は、空家総数は 1,663 件、そのうち空家等が 1,398 件、特定空家等候補が 265 件となりました。

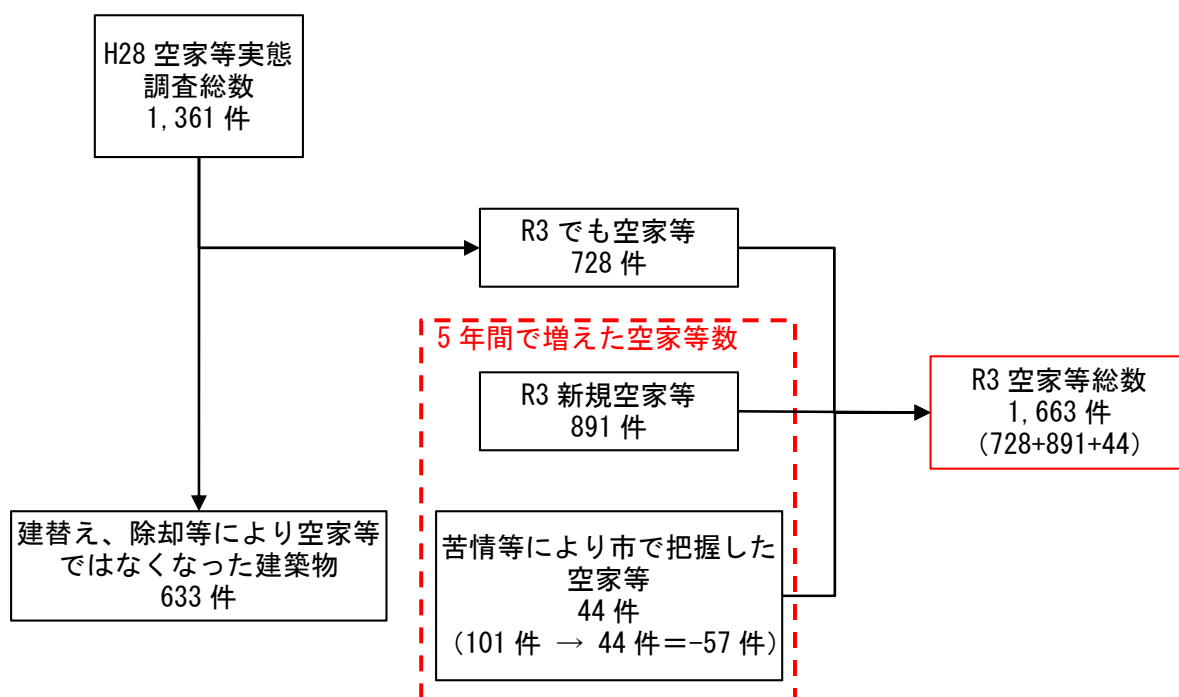
以下に 5 年間の空家の変化フローを示します。

平成 28 年度実態把握調査で見つかった空家 1,361 件は、本調査で-633 件という結果となりました。しかし、本調査で水道使用者情報による空家候補を調査したところ、新たに 891 件の空家が見つかりました。

一方、住民からの苦情等により把握してきた空家等は、101 件から 44 件となり、-57 件という結果となりました。

本調査で新たに見つかった 891 件の空家と苦情等により把握してきた空家等 44 件を合わせると 935 件となります。このことから、年間約 200 件の空家が増えることが推察されます。

住宅・土地統計調査（P5）においても、同等数の空家が増えることが推計されていることもあり、今後も空家は増加傾向となるおそれがある結果となりました。



■5年間での変化フロー（純増）

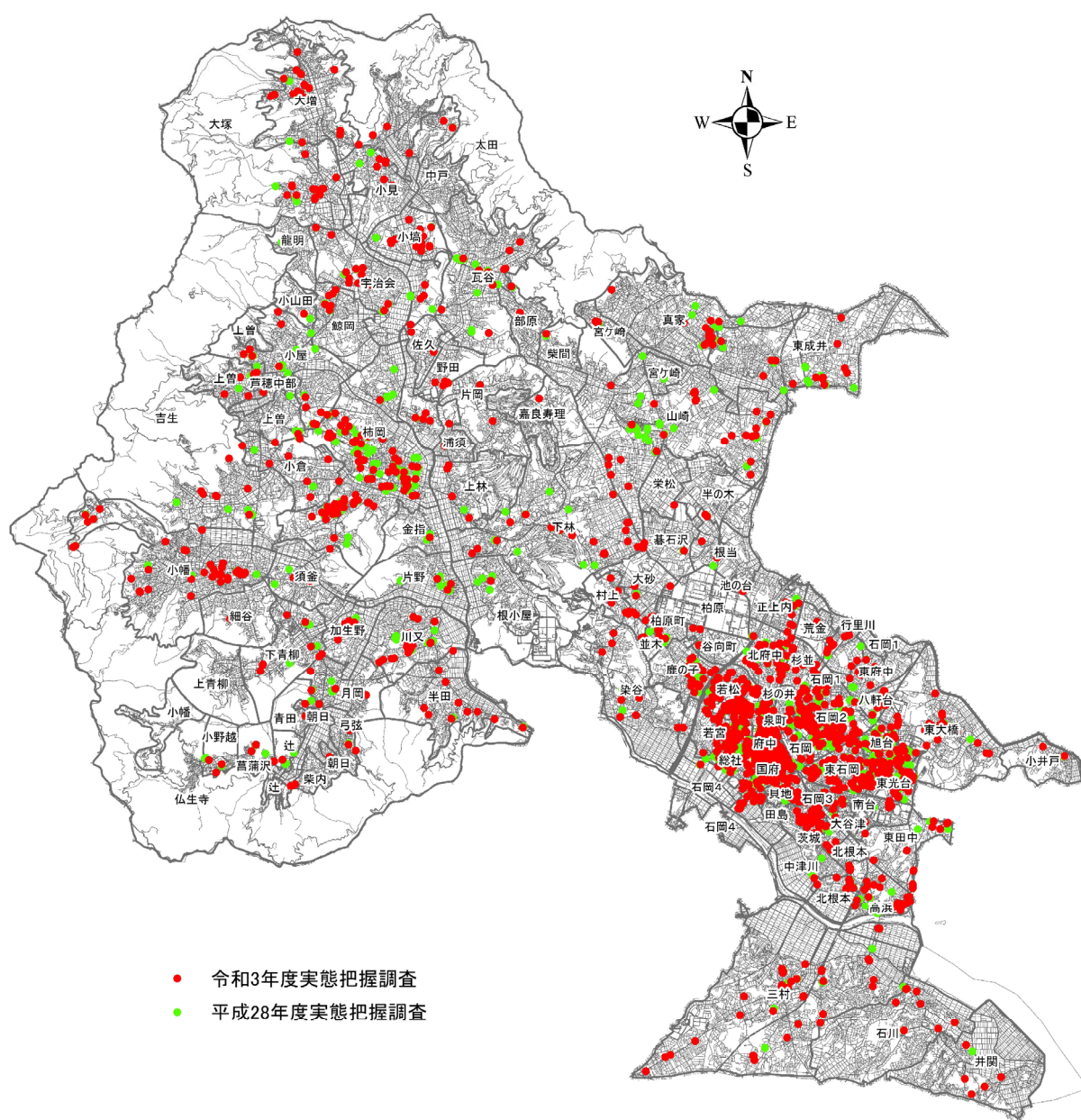
(2) 空家の分布変化

平成28年度における実態把握調査と令和3年度における実態把握調査の結果を重ねると、広範囲で分布していた空家は、現在解体又は居住等の理由により空家ではなくなっている箇所が散見されます。

特に、八郷地区の「柿岡」は、空家が減少しているのが視覚的に見えます。

一方で、石岡地区（石岡駅周辺）では、空家が急増しているような分布となっています。

年間200件ずつの増加予想もあることから、石岡地区では八郷地区よりも早期の対策が必要であることが推察されます。

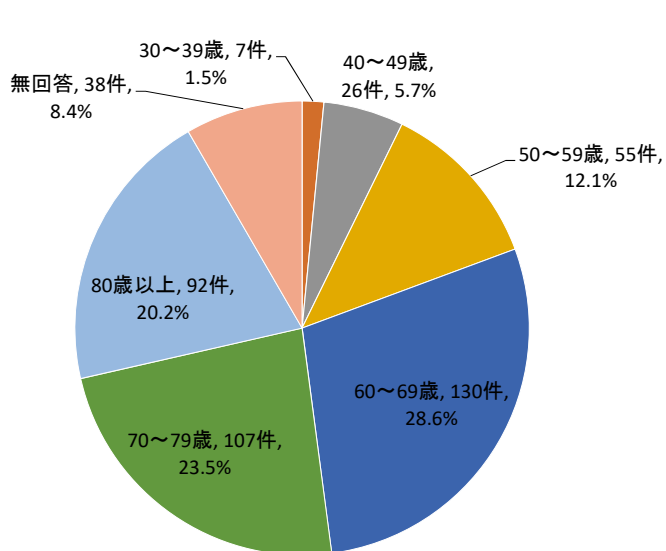


■ 空家の分布変化

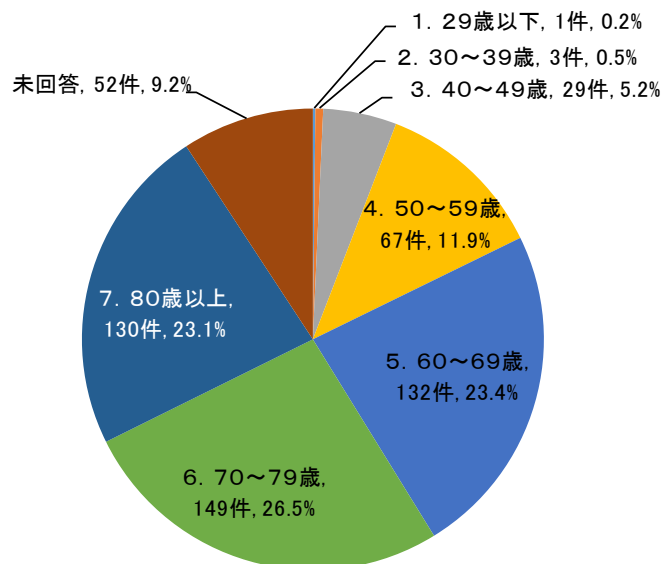
6-2 所有者アンケート結果の比較

(1) 所有者の基本属性

所有者の年齢は、依然として高齢者の割合が高い傾向となっています。



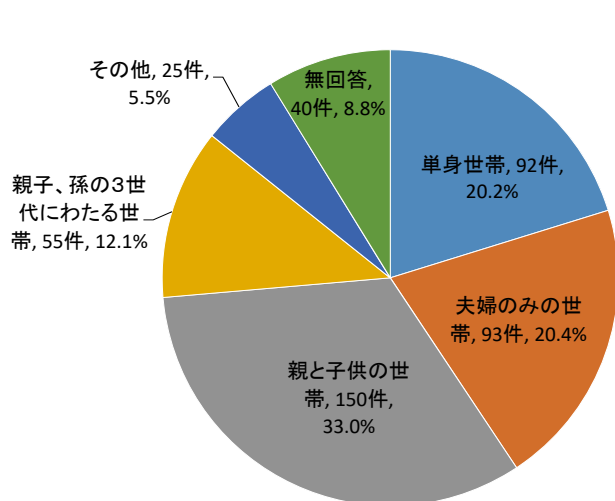
■H28 所有者の年齢 (n=455)



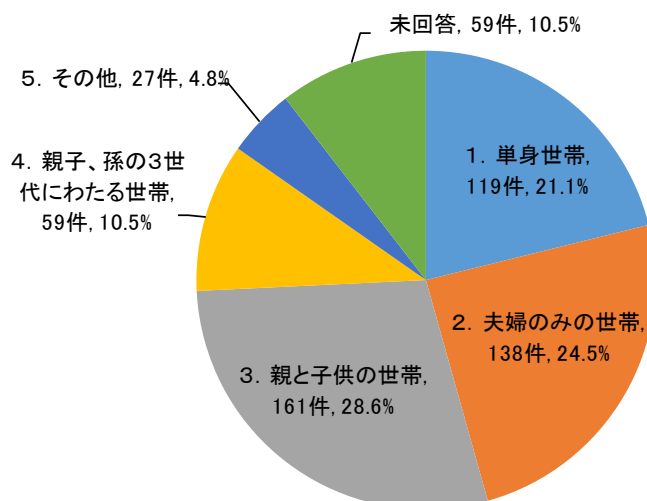
■R3 所有者の年齢 (n=563)

(2) 世帯類型

世帯類型は、「単身世帯」「夫婦のみの世帯」からなる「1 世代の世帯」割合が高くなっています。



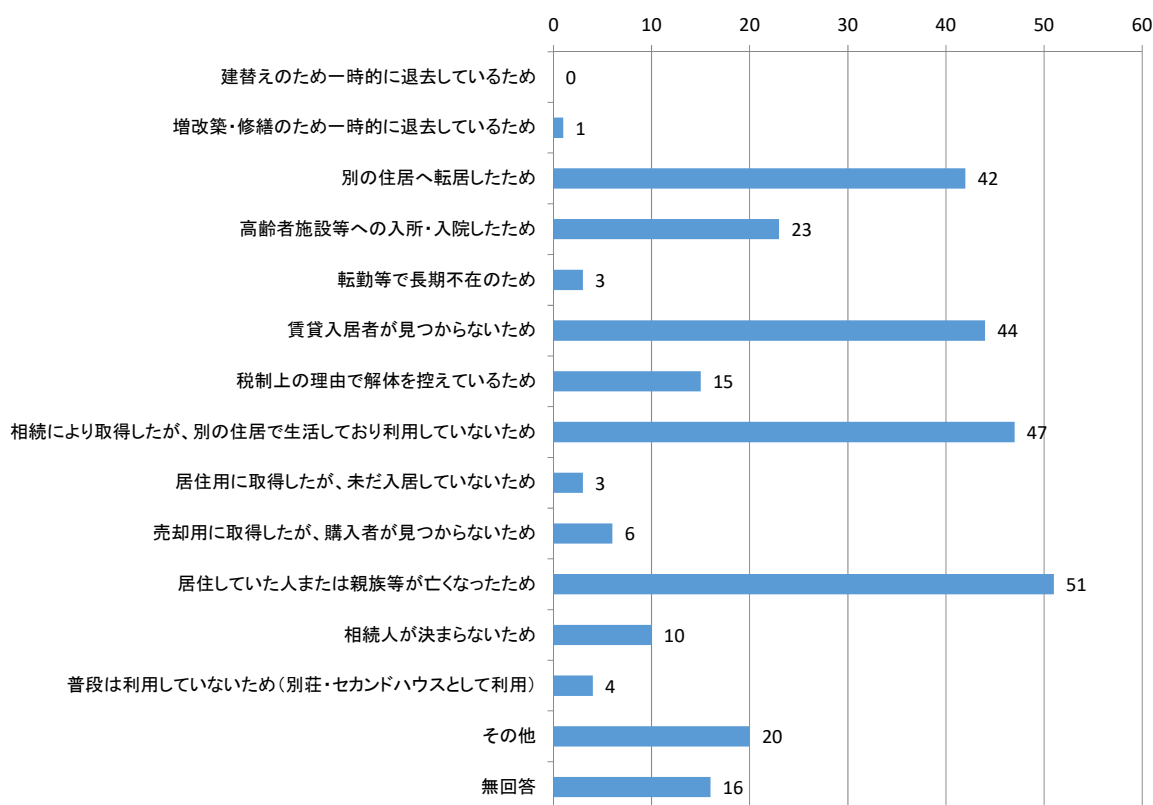
■H28 世帯類型 (n=455)



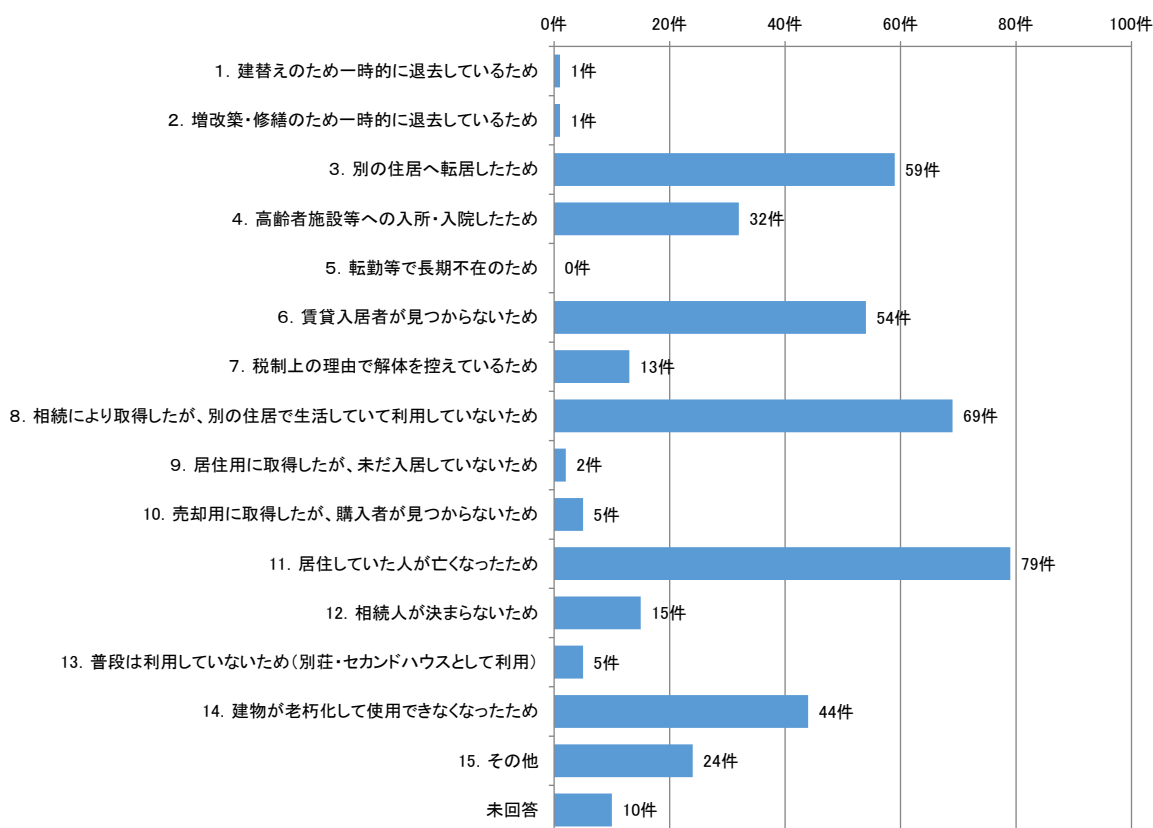
■R3 世帯類型 (n=563)

(3) 空家になっている原因

空家になっている原因は、5年前から傾向に変化はみられませんでした。



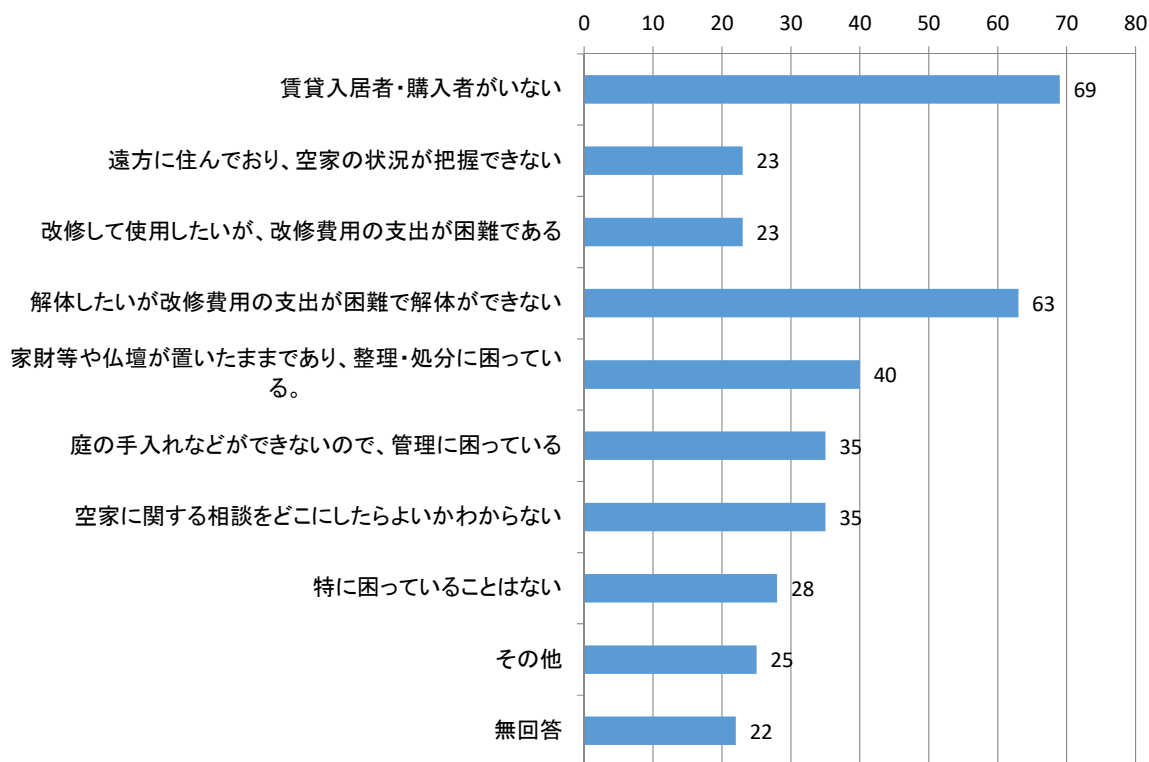
■H28 空家になっている原因 (n=203)



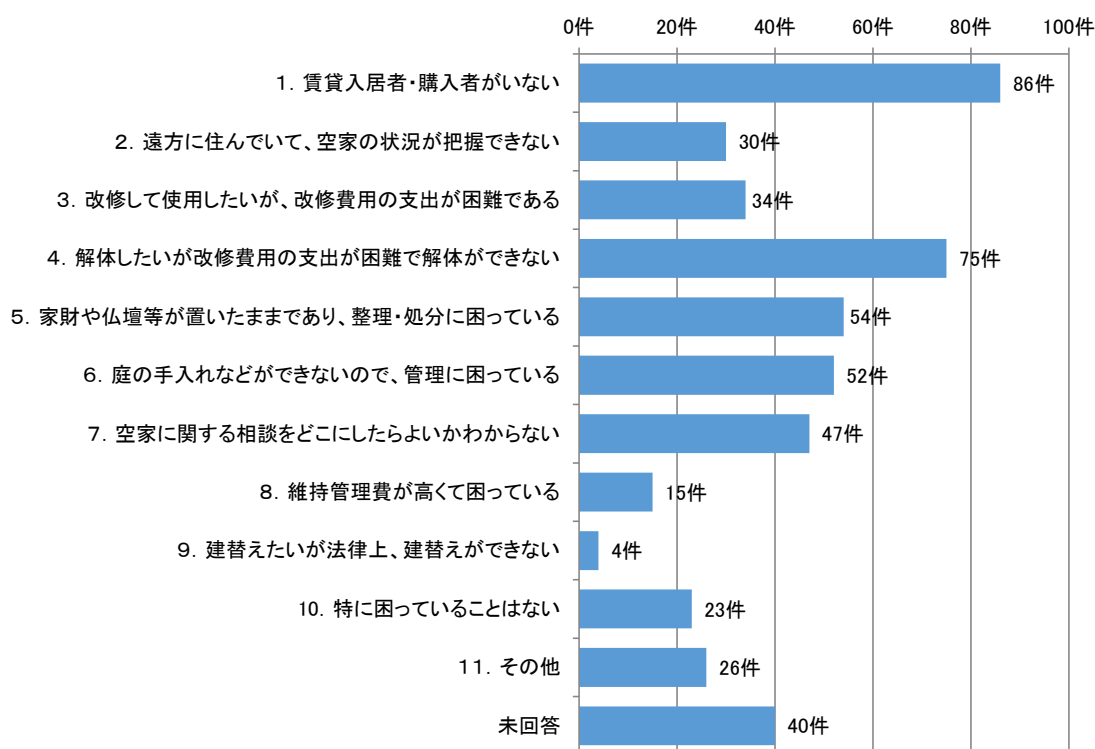
■R3 空家になっている原因 (n=272)

(4) 空家で困っていること

空家で困っていることは、依然として「賃貸入居者・購入者がいない」といった借り手不足の回答が多い傾向にあります。また、本調査では、新たに3つの選択肢を追加したが、それらにも一定の回答が得られていることから、空家に関して困っていることは多岐にわたることが分かりました。



■H28 空家で困っていること (n=203)

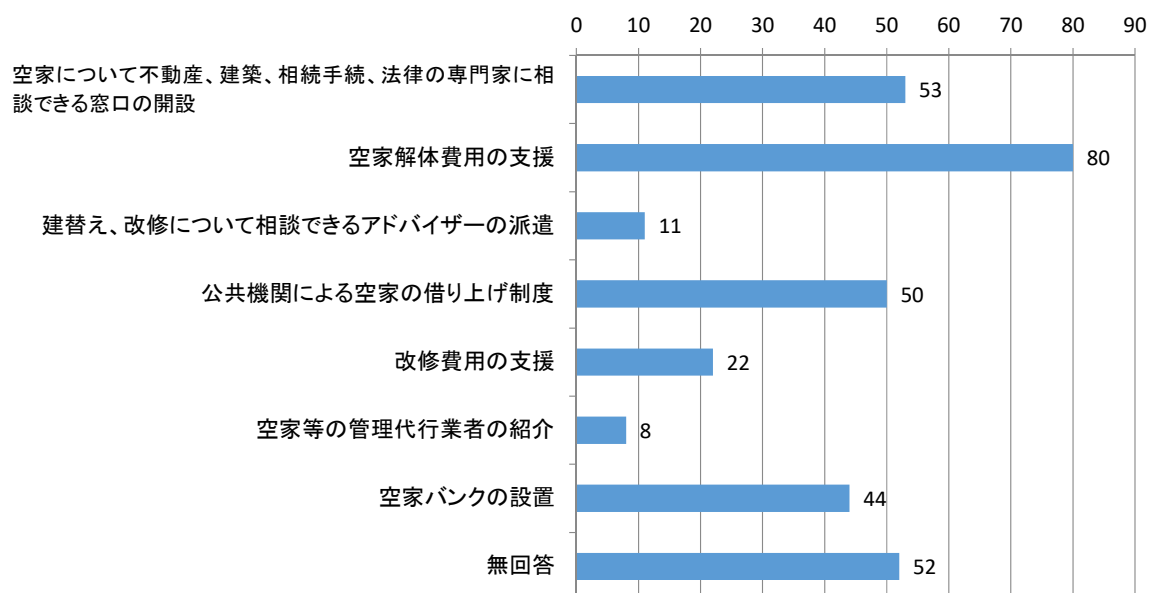


■R3 空家で困っていること (n=272)

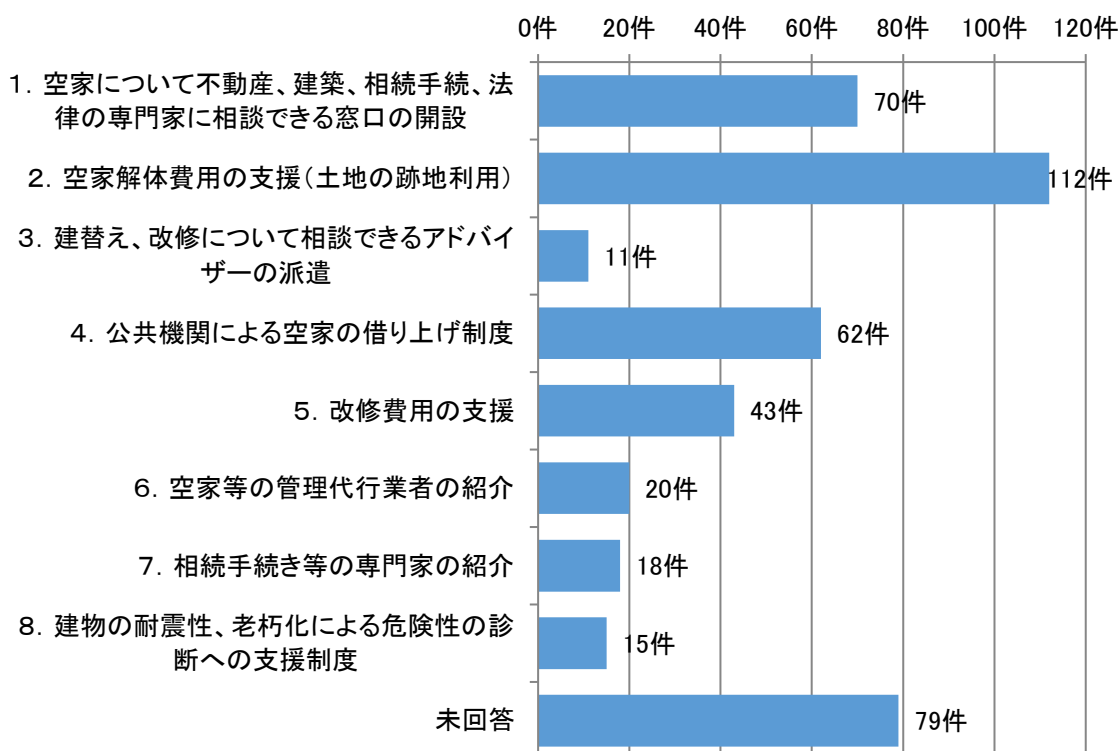
(5) 空家の利活用で市に期待する支援策

空家の利活用に関して望まれる支援は、依然として解体費用に関する支援への回答が多い傾向となっています。

そのほか、本調査では「空家等の管理代行者の紹介」「相続手続き等の専門家の紹介」「建物耐震性、老朽化による危険性の診断への支援制度」を設けたが、それらにも一定数の回答が得られていることから、多様な支援策が求められていることが伺えます。



■H28 空家の利活用で市に期待する支援策 (n=203)



■R3 空家の利活用で市に期待する支援策 (n=272)