

2019年度まちづくりネットモニター第9回調査結果

テーマ「住宅政策について」

人口減少や高齢化が進展するなか、日本ではすでに住宅総数が世帯数を上回っており、これまで整備されてきた建物をいかに活用していくかなど人口減少時代に対応した住宅政策が必要となっています。

今後、増加が見込まれる空家に関するアンケートと子育て支援の一環として行っている市営住宅の定期借家制度に関するアンケートを実施しましたので、その結果についてお知らせします。

(住宅政策課)

調査概要

- 調査期間 令和元年9月2日(月)～9月11日(水) (10日間)
- 回答方法 専用ウェブサイトから回答を送信する。
- モニター数 360名 (男性 159名 女性 201名)
- 回答者数 329名 (男性 150名 女性 179名)
- 回答率 91.4%

【分析】

《回答者内訳(人)》

| 年代 | 10代 | 20代 | 30代 | 40代 | 50代 | 60代 | 70代 | 80代 | 合計 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 男性 | 4 | 5 | 13 | 32 | 30 | 21 | 38 | 7 | 150 |
| 女性 | 2 | 10 | 43 | 72 | 36 | 14 | 2 | 0 | 179 |
| 合計 | 6 | 15 | 56 | 104 | 66 | 35 | 40 | 7 | 329 |

《空家について》

- ・「建物を解体して土地を活用してほしい」と回答した方が48.1%
- ・「維持管理がなされていない空家は積極的に助言や指導すべき」と回答した方が48.6%
- ・行政が強制的に解体工事などを行う代執行について、「危険な空家は積極的に実施すべき」と回答した方が62.6%

《NPO法人こおりやま空家バンク、空家等に関する支援制度について》

- ・利活用の無料相談や補助制度を「知らない」と回答した方が約90%

《新築住宅と既存住宅について》

- ・「新築住宅を選びたい」方57.4%、「既存住宅を選びたい」方15.8%

《市営住宅の定期借家制度について》

- ・「知っている」と回答した方は7.9%
- ・制度の利用が低調な理由は「建物が古いから」が65.4%、「周知が十分でないから」が61.5%

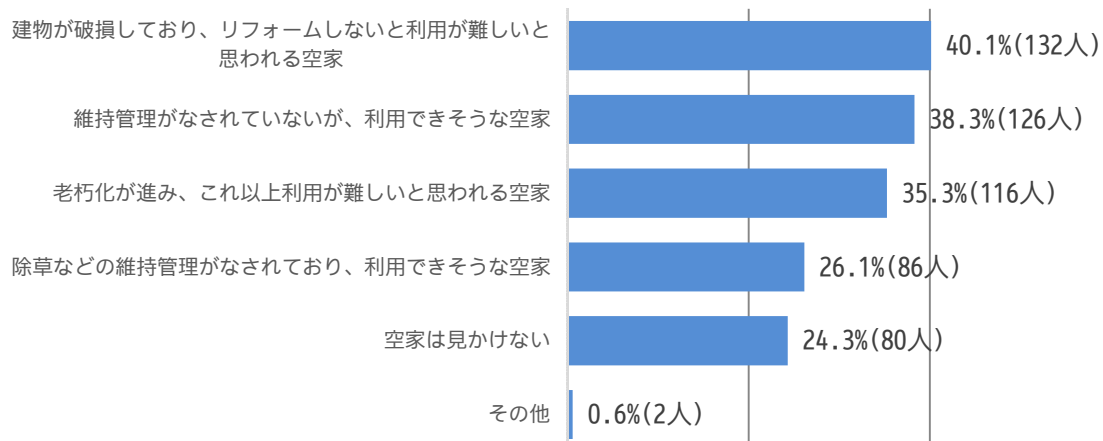
【考察】

- ・空家をどのようにしてほしいかについて、「解体して土地を活用」や「誰かに住んでほしい」とした利活用等を望む回答が7割以上となった。
- ・行政がどのように空家に対応すべきかについて、「積極的に助言や指導を行うべき」とした回答が半数近くになったが、「危険な空家に限って行うべき」とした回答も4割となった。
- ・NPO法人こおりやま空家バンクや空家等に関する支援制度について、9割の方が「知らない」としており、認知度向上のため、情報の発信を工夫していく必要がある。
- ・「新築住宅を選びたい」とした方が6割程度となり、「既存住宅を選びたい」とした方は2割弱にとどまった。新築住宅の理由として、「間取りやデザインの自由度」、「耐震性などの品質面」の割合が高くなっており、これらの項目は既存住宅を活用していくためのポイントにもなってくると考えられる。
- ・市営住宅の定期借家制度について、9割以上の方が「知らなかった」としており、制度の周知を十分におこなっていく必要がある。利用が低調な理由に建物のことだけでなく入居期間など制度の条件に関する意見もあったことから制度の条件も含め検討を行っていく必要がある。

第1章 空家について

問1 どのような空家を見かけますか？（複数選択可）

（回答者：329人）



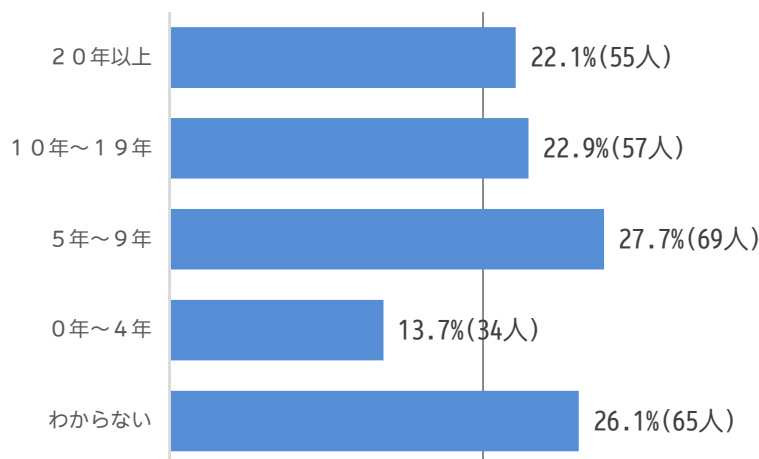
「その他」を選択した方の主な意見

- ・間違いなく空き家だと分かっている家は近くにはないが、住んでいるのか分からないような家は通勤路の途中にある。

40.1%の方が「建物が破損しており、リフォームしないと利用が難しいと思われる空家」と回答。次いで、「維持管理がなされていないが、利用できそうな空家」38.3%、「老朽化が進み、これ以上利用が難しいと思われる空家」35.3%となっている。一方で24.3%は「空家は見かけない」と回答している。

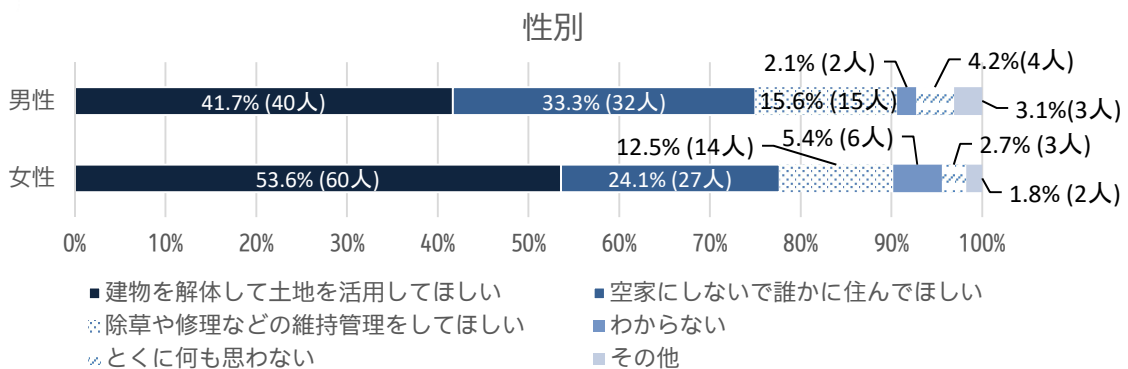
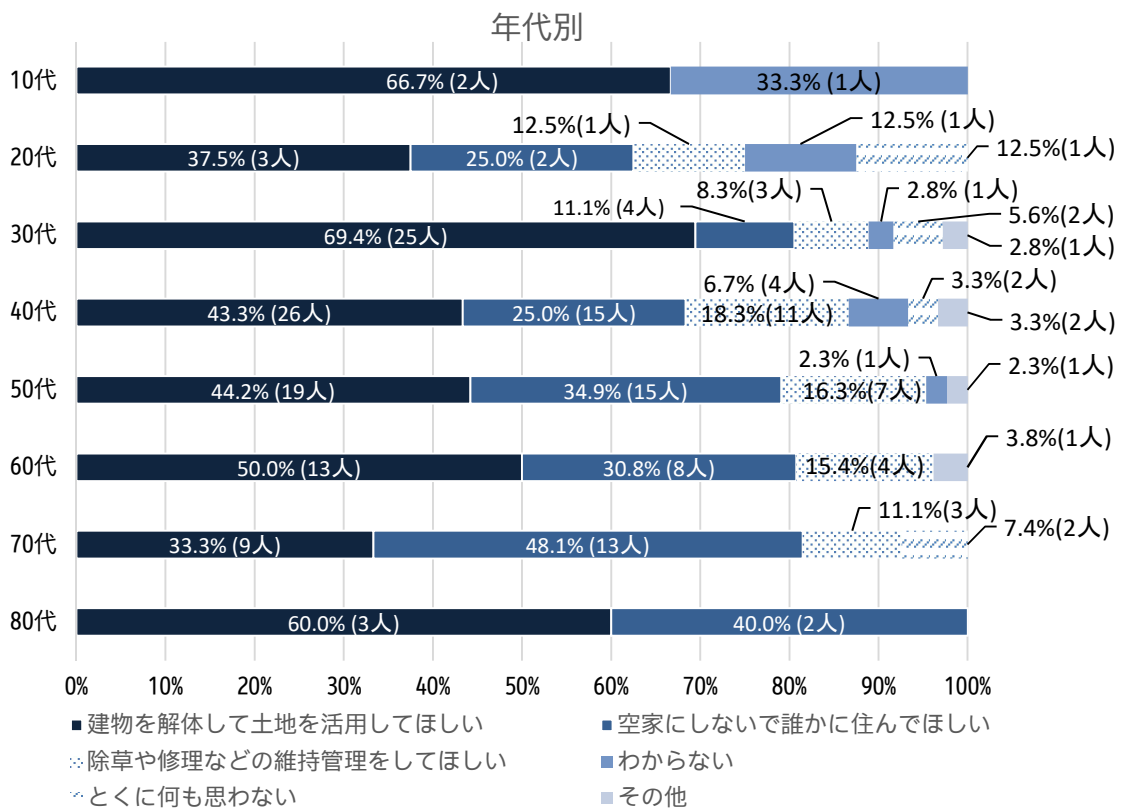
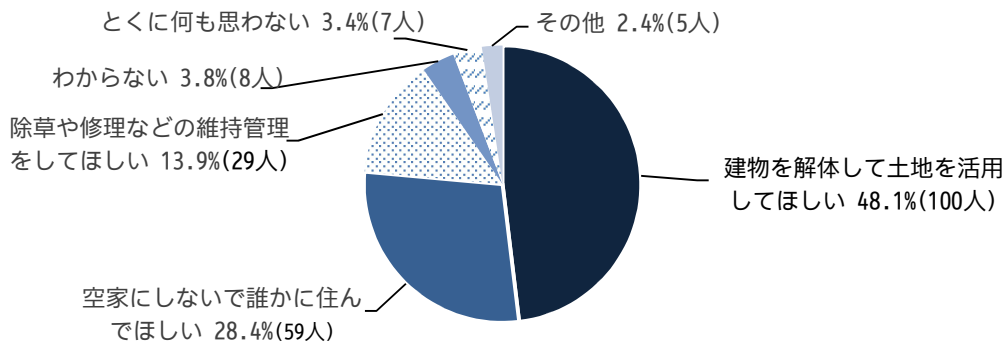
問2 問1で「空家は見かけない」以外を選択した方にお伺いします。お気づきの空家は 何年ぐらい空家の状態ですか？（複数選択可）

（回答者：249人）



空家を見かけた方のうち、27.7%の方が「5年～9年」と回答。次いで、「10年～19年」22.9%、「20年以上」22.1%、「0年～4年」13.7%となっており、「わからない」とする回答が26.1%となっている。

問3 問1で「空家は見かけない」以外を選択した方にお伺いします。空家をどのようにしてほしいですか？（1つ選択）
 （回答者：208人）



「その他」を選択した方の主な意見

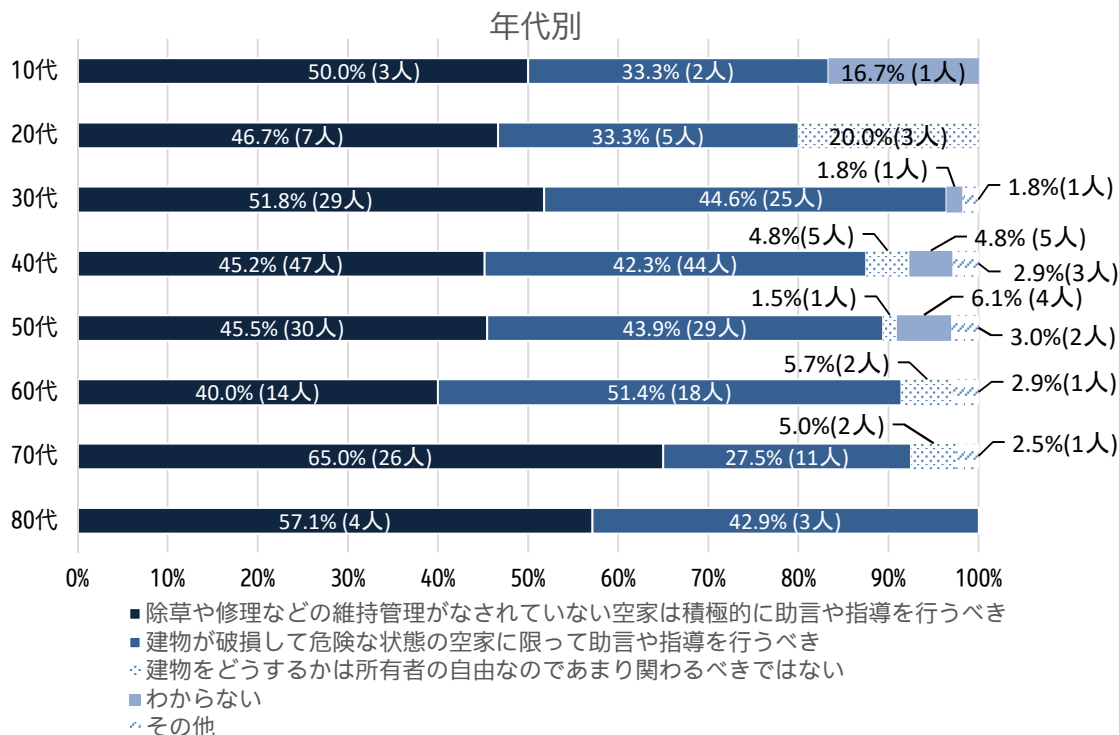
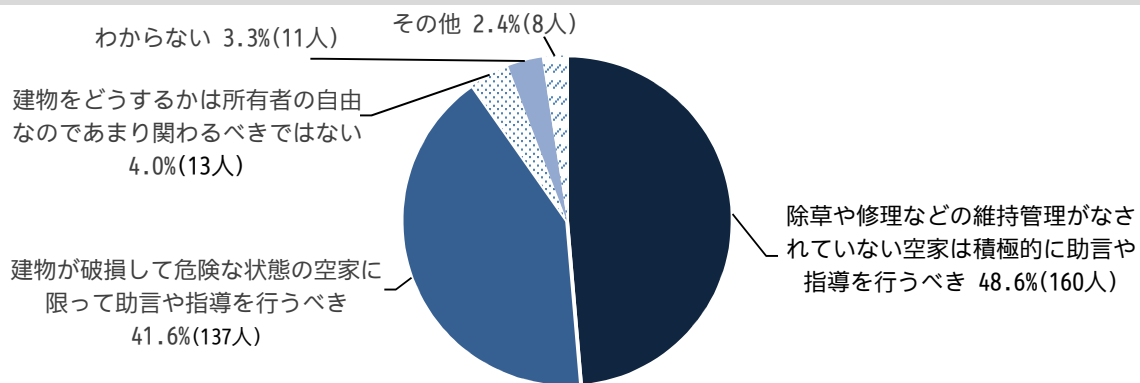
- ・ その場所にあった対応をしてほしい。
- ・ 空き家の状態によると思うので一概に言えない。
- ・ まずは、更地にして活用はなりゆき。活用ありきではない。
- ・ 行政が買い取って必要な人に払い下げてほしい。
- ・ 自殺とかがあった家と聞いているので解体しないと難しいかも・・・。

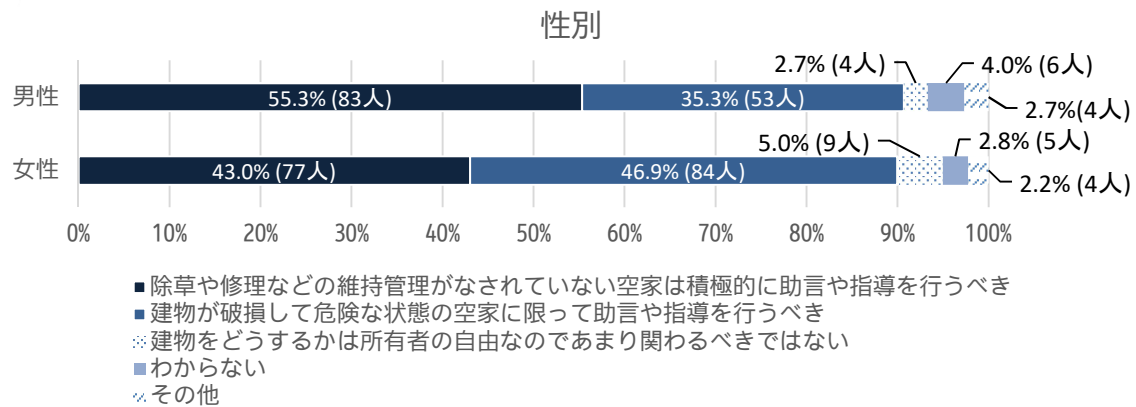
空家を見かけた方のうち、48.1%の方が「建物を解体して土地を活用してほしい」と回答。次いで、「空家にしないで誰かに住んでほしい」28.4%、「除草や修理などの維持管理をしてほしい」13.9%となっている。

年代別では、30代で「建物を解体して土地を活用してほしい」と回答した割合が他の年代より高くなっている。

空家をどのようにしてほしいかについて、「解体して土地を活用」や「誰かに住んでほしい」とした利活用等を望む回答が7割以上となった。

問4 行政がどのように空家に対応すべきと考えますか？（1つ選択）（回答者：329人）





「その他」を選択した方の主な意見

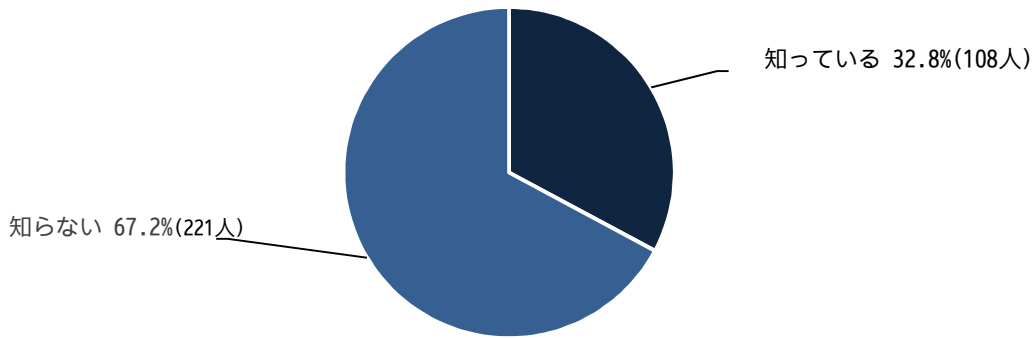
- ・助言したとしても資金不足かもしれない。買取し再利用してほしい。
- ・行政が管理する。（持ち主が望んでいる時）
- ・維持管理をする補助金や手助けをするべき。
- ・となり近所に迷惑をかける状態や苦情相談がある場合のみ、行政の助言や指導が必要。
- ・空き家解体時の補助金。
- ・空き家を有効活用できるよう家主を支援したらどうか。
- ・福祉施設や住宅としての再利用への推進。
- ・空き家であることを認識し、近隣の迷惑度に応じた対応をすべきである。

48.6%の方が「除草や修理などの維持管理がなされていない空家は積極的に助言や指導を行うべき」と回答。次いで、「建物が破損して危険な状態の空家に限って助言や指導を行うべき」41.6%となっている。「あまり関わるべきでない」は、4.0%にとどまった。

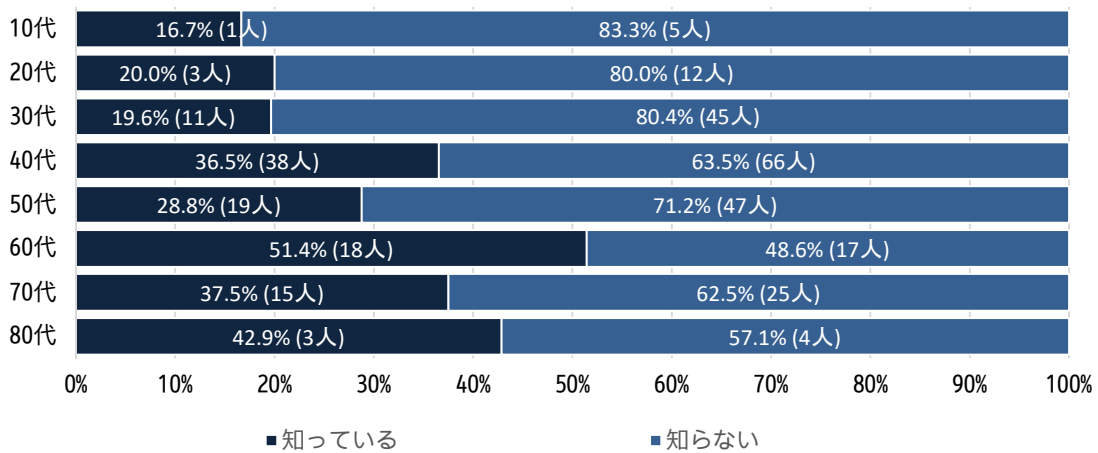
性別では、男性は、「積極的に助言や指導を行うべき」の割合が女性より12.3ポイント高いが、女性は「危険な状態の空家に限って助言や指導を行うべき」の方が男性より11.6ポイント高くなっている。

行政がどのように空家に対応すべきかについて、「積極的に助言や指導を行うべき」とした回答が半数近くになったが、「危険な空家に限って行うべき」とした回答も4割となった。

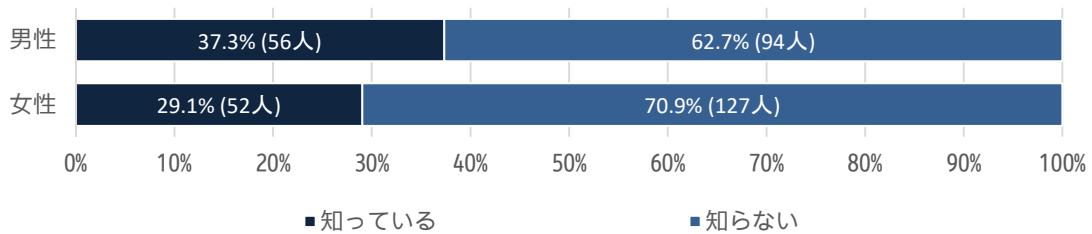
問5 平成27年5月に空家に関する法律(空家等対策の推進に関する特別措置法)が施行されたことをご存知ですか？(1つ選択) (回答者：329人)



年代別

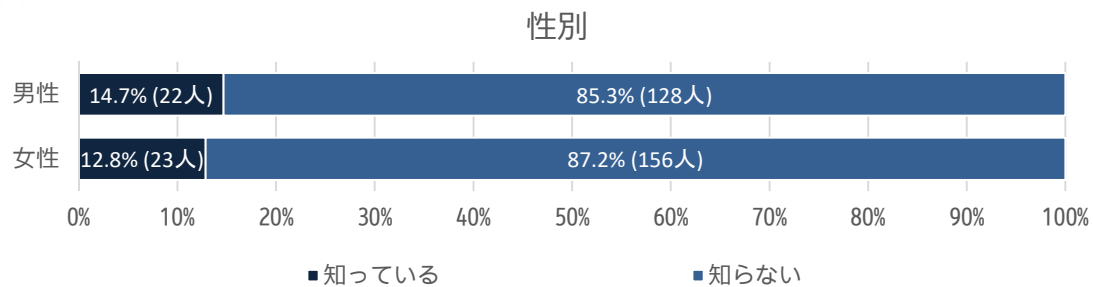
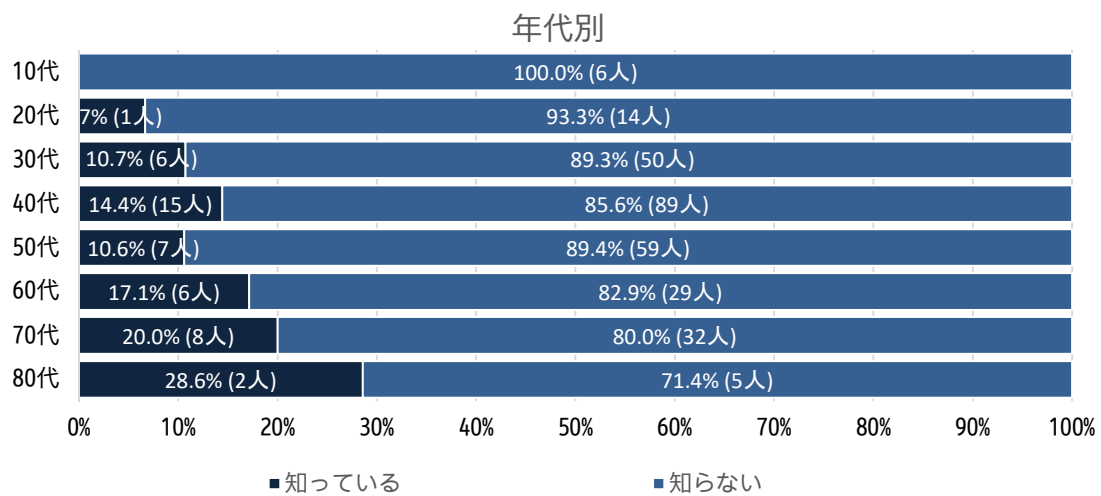
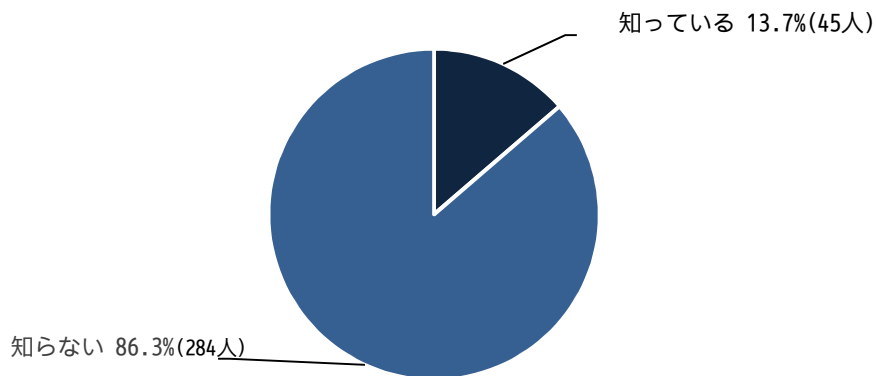


性別



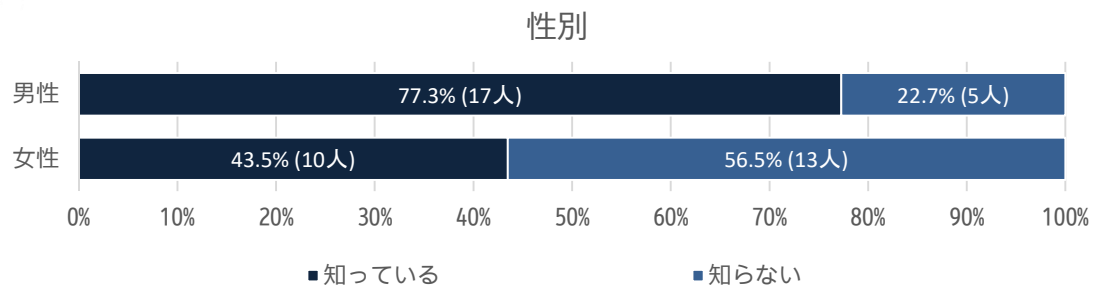
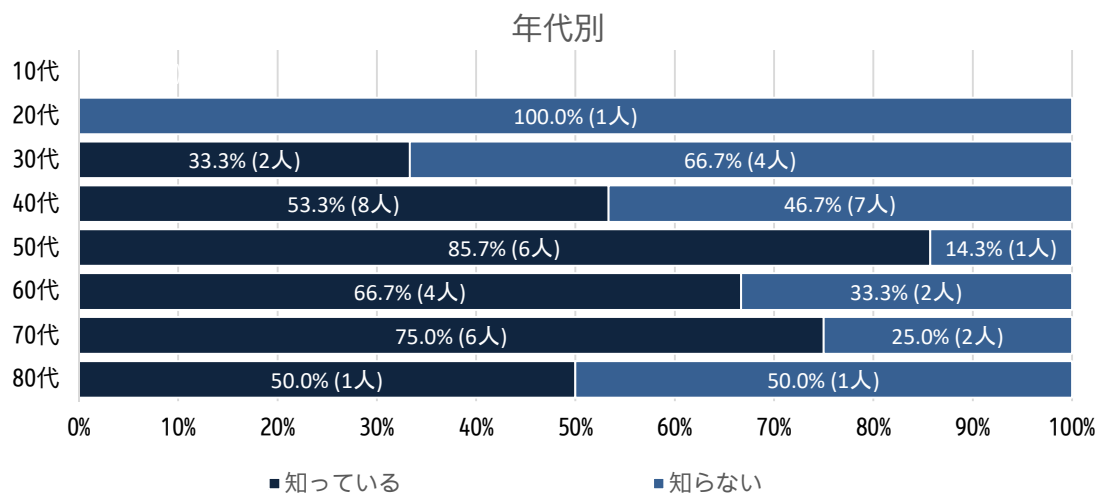
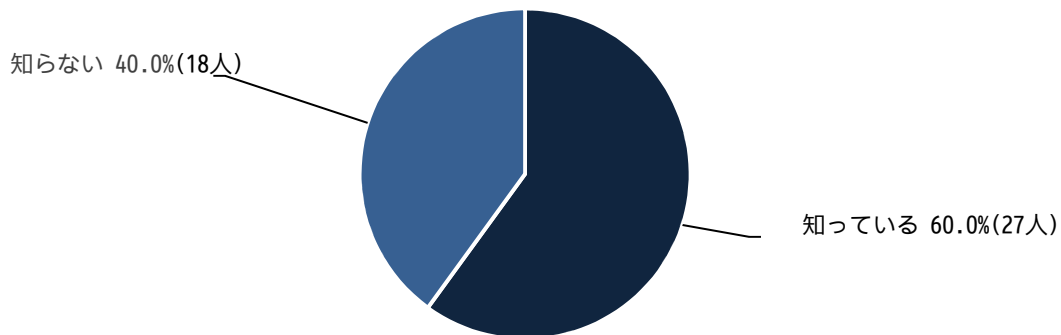
空家に関する法律について、32.8%の方が「知っている」と回答。
 年代別では、60代が51.4%で他の年代より高くなっている。
 性別では、男性の方が「知っている」割合が女性より8.2ポイント高い。

問6 空家に関する法律では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等の空家を「特定空家」としていますが、特定空家という言葉をご存知ですか？（1つ選択）
（回答者：329人）



特定空家について、13.7%の方が「知っている」と回答。
年代が高くなると「知っている」割合が高くなる傾向となっている。

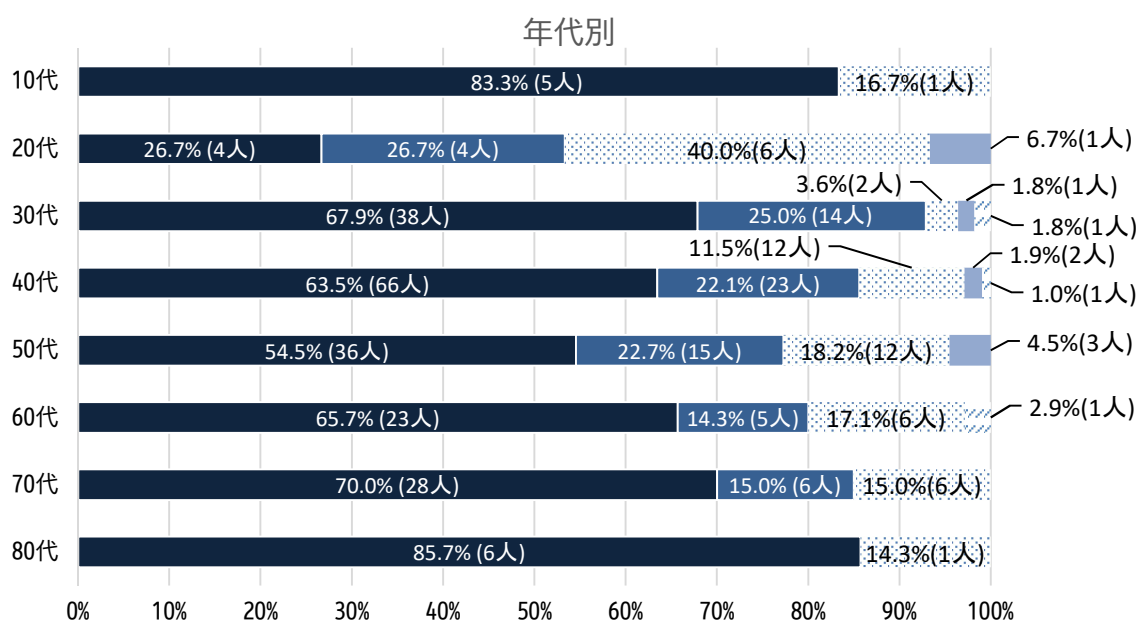
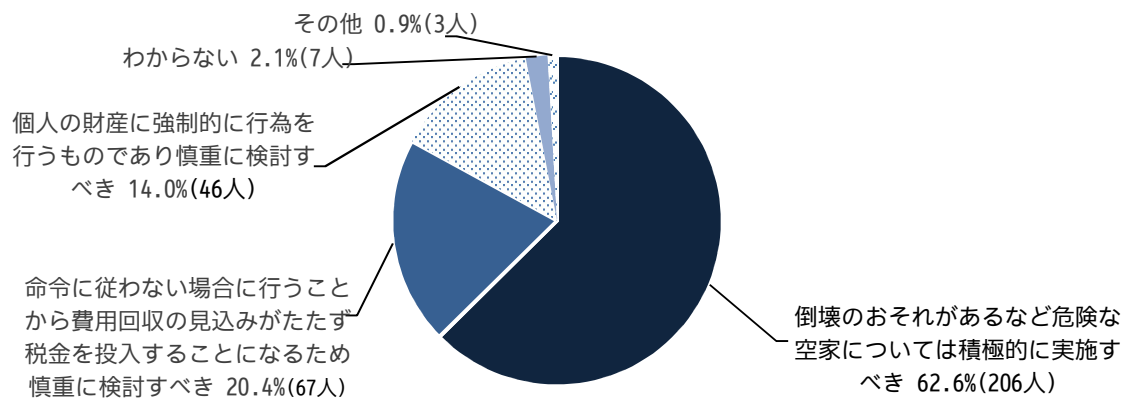
問7 問6で「知っている」を選択した方にお伺いします。特定空家に該当し改善等の勧告を受けると固定資産税等の住宅用地の特例が受けられなくなり、土地の固定資産税等の税額が上がることとなりますが、このことをご存知ですか？（1つ選択）
（回答者：45人）



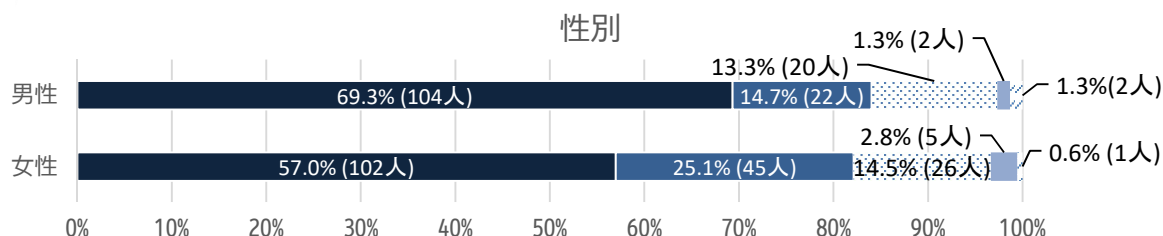
特定空家を「知っている」と回答した方のうち60.0%が「改善等の勧告を受けると固定資産税等の住宅用地の特例が受けられなくなることを知っている」と回答。
性別では、男性は「知っている」と回答した割合の方が「知らない」と回答した割合より高いが、女性は「知らない」と回答した割合の方が高い。

問8 行政が所有者に代わって強制的に解体工事などを行う代執行についてどう考えますか？（1つ選択）

（回答者：329人）



- 倒壊のおそれがあるなど危険な空家については積極的に実施すべき
- 命令に従わない場合に行うことから費用回収の見込みがたたず税金を投入することになるため慎重に検討すべき
- ※ 個人の財産に強制的に行為を行うものであり慎重に検討すべき
- わからない
- ※ その他



- 倒壊のおそれがあるなど危険な空家については積極的に実施すべき
- 命令に従わない場合に行うことから費用回収の見込みがたたず税金を投入することになるため慎重に検討すべき
- ※ 個人の財産に強制的に行為を行うものであり慎重に検討すべき
- わからない
- ※ その他

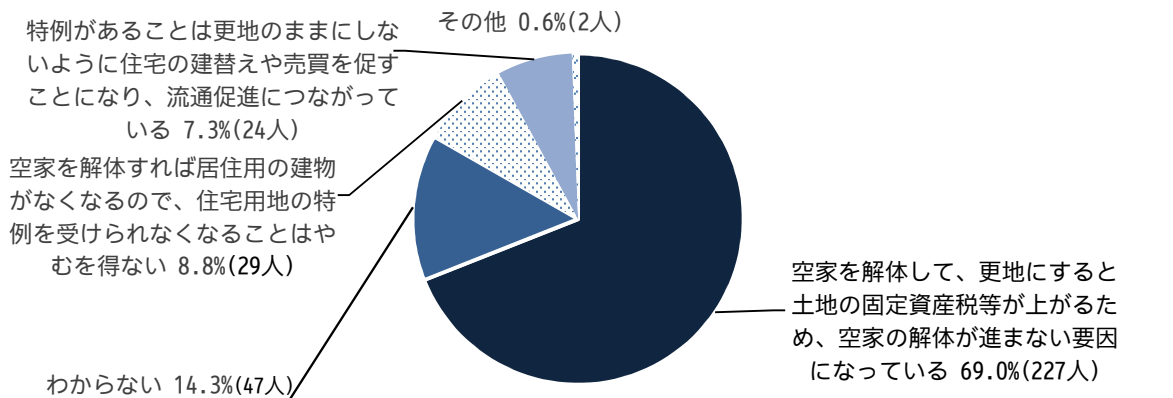
「その他」を選択した方の主な意見

- ・倒壊の恐れのある空き家は積極的に壊してほしいが、そこに税金が多く投入されることになるのはやめてほしい。
- ・倒壊のおそれがあれば積極的に執行してほしいが、思い入れなど原因には寄り添うべき。
- ・空き家が要らない人もいる。行政で買い取って有効利用する。

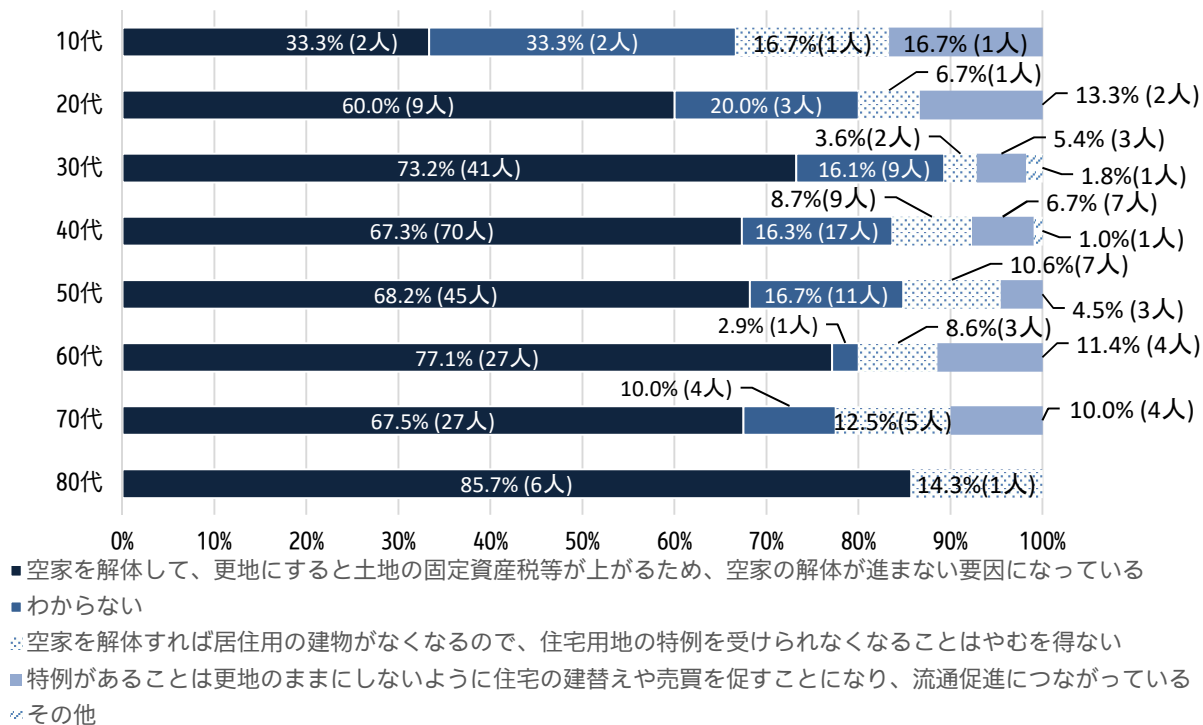
62.6%の方が「倒壊のおそれがあるなど危険な空家については積極的に実施すべき」と回答。次いで、「税金を投入することになるため慎重に検討すべき」20.4%、「個人の財産に強制的に行為を行うものであり慎重に検討すべき」14.0%となっている。

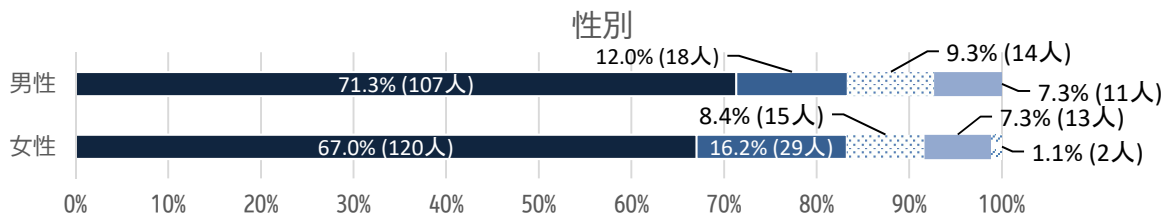
性別では、男性は、「積極的に実施すべき」の割合が女性より12.3ポイント高いが、女性は「税金を投入することになるため慎重に検討すべき」の割合が男性より10.4ポイント高くなっている。

問9 住宅の土地は、特例により固定資産税等の税金が1/3～1/6程度に軽減されていますが、住宅を解体して、更地の状態にすると特例が受けられなくなり、土地の固定資産税等の税金が上がることになります。空家対策とこの住宅用地の特例の関係についてどう考えますか？（1つ選択）
（回答者：329人）



年代別





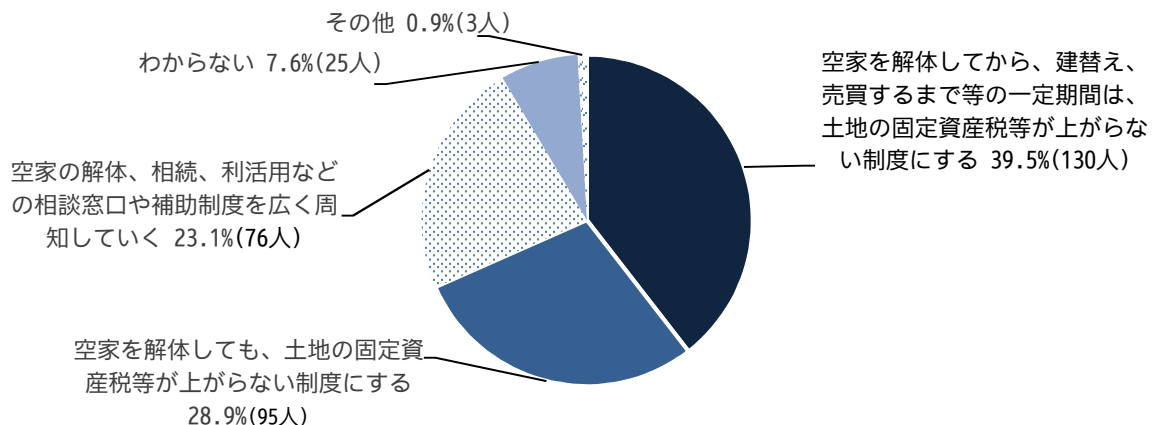
- 空家を解体して、更地にすると土地の固定資産税等が上がるため、空家の解体が進まない要因になっている
- わからない
- ※ 空家を解体すれば居住用の建物がなくなるので、住宅用地の特例を受けられなくなることはやむを得ない
- 特例があることは更地のままにしないように住宅の建替えや売買を促すことになり、流通促進につながっている
- ※ その他

「その他」を選択した方の主な意見

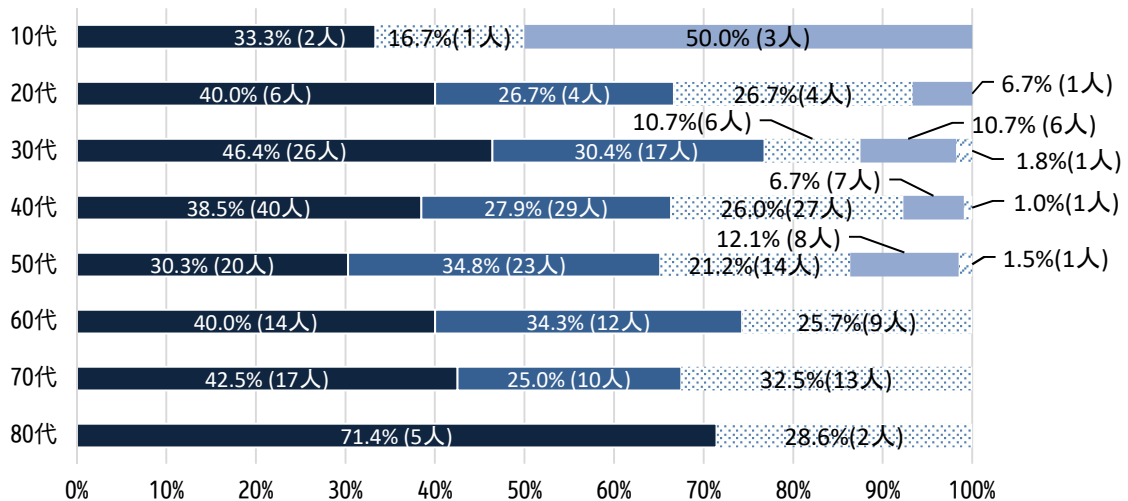
- ・ 空き家の持ち主が全員その特例を知っているわけではないと思う。
- ・ そもそも税金は関係なく、空き家の処理が面倒で放置されているのではないか。

69.0%の方が「空家を解体して、更地にすると土地の固定資産税等が上がるため、空家の解体が進まない要因になっている」と回答。次いで、「わからない」14.3%、「空家を解体すれば居住用の建物がなくなるので、住宅用地の特例を受けられなくなることはやむを得ない」8.8%となっている。
 「特例があることは更地のままにしないように住宅の建替えや売買を促すことになり、流通促進につながっている」は7.3%となっている。

問10 空家の解体や活用を促し、建物や土地が利用されるように流動性を確保していくにはどうすればよいと思いますか？（1つ選択）
 （回答者：329人）

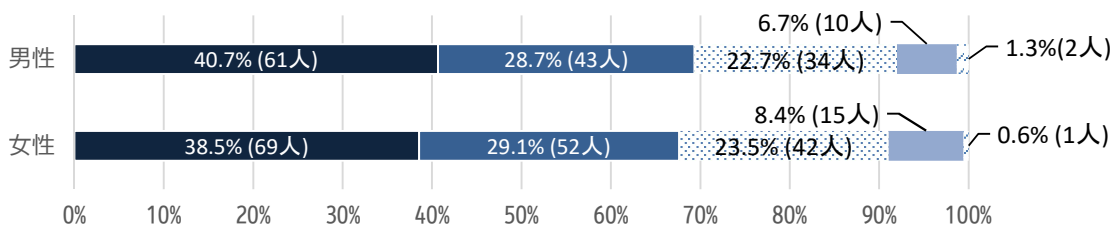


年代別



- 空家を解体してから、建替え、売買するまで等の一定期間は、土地の固定資産税等が上がらない制度にする
- 空家を解体しても、土地の固定資産税等が上がらない制度にする
- ◇ 空家の解体、相続、利活用などの相談窓口や補助制度を広く周知していく
- わからない
- ◇ その他

性別



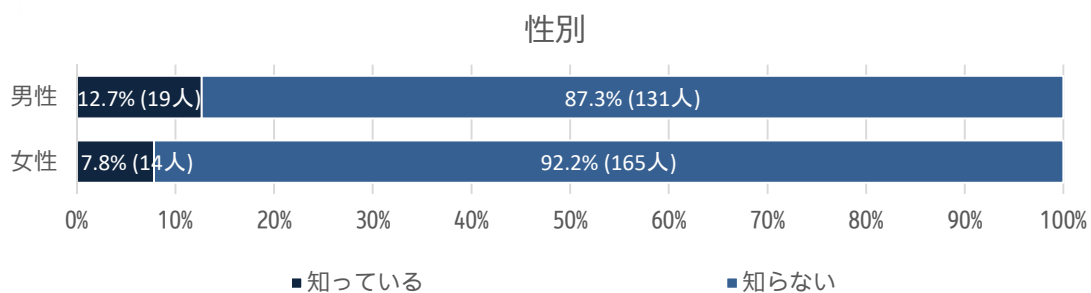
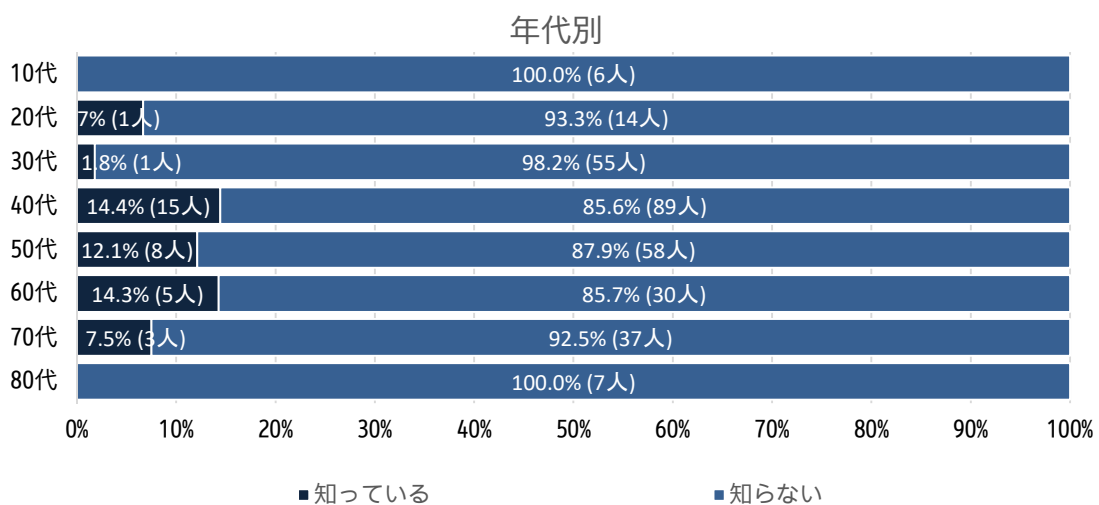
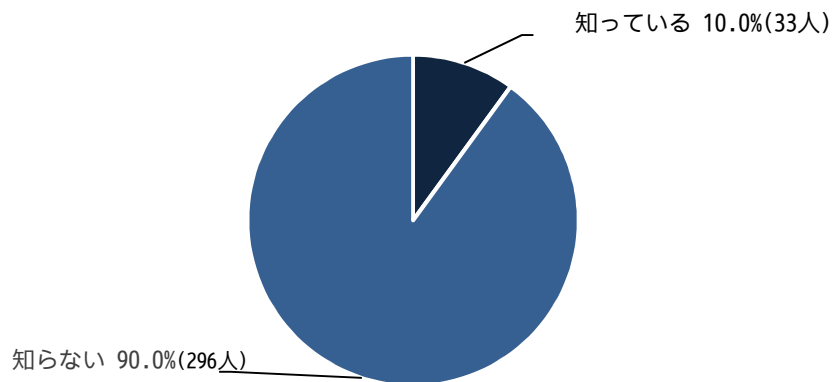
- 空家を解体してから、建替え、売買するまで等の一定期間は、土地の固定資産税等が上がらない制度にする
- 空家を解体しても、土地の固定資産税等が上がらない制度にする
- ◇ 空家の解体、相続、利活用などの相談窓口や補助制度を広く周知していく
- わからない
- ◇ その他

「その他」を選択した方の主な意見

- 税金を集めているのだから資産価値を見極め国が買い取る。
- 家を購入する時点で、先に支払っておく制度にする。(敷金みたいに)
- まだ使える家ならば市でリノベーション支援をして安く貸してはどうか。(戸建てなら借りたい)

39.5%の方が「空家を解体してから、建替え、売買するまで等の一定期間は、土地の固定資産税等が上がらない制度にする」と回答。次いで、「空家を解体しても、土地の固定資産税等が上がらない制度にする」28.9%、「空家の解体、相続、利活用などの相談窓口や補助制度を広く周知していく」23.1%となっている。

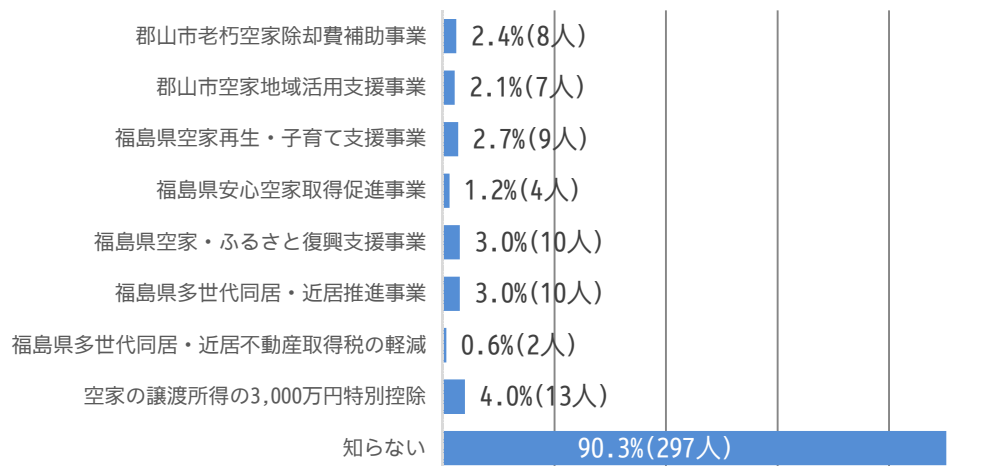
問11 民間の建築・不動産関係団体からなるNPO法人こおりやま空家バンクでは郡山市と協定を締結し、空家に関する情報提供や空家の利活用に関する相談に無料に対応していますが、このことをご存知ですか？（1つ選択） （回答者：329人）



NPO法人こおりやま空家バンクによる情報提供や利活用の相談対応について、10.0%の方が「知っている」と回答。
 年代別では、40代が14.4%で他の年代よりも高くなっている。
 性別では、男性の方が知っている割合が4.9ポイント高い。
 NPO法人こおりやま空家バンクによる情報提供や利活用の相談対応について、9割の方が「知らない」としており、認知度向上のため、情報の発信を工夫していく必要がある。

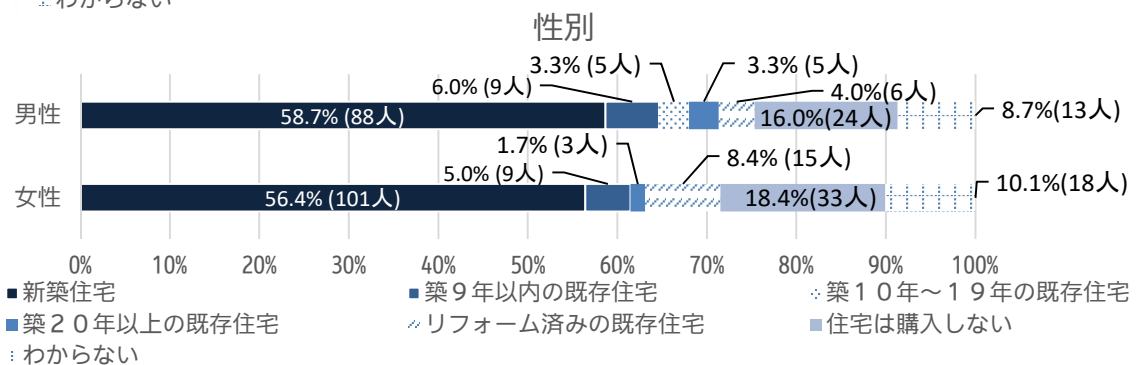
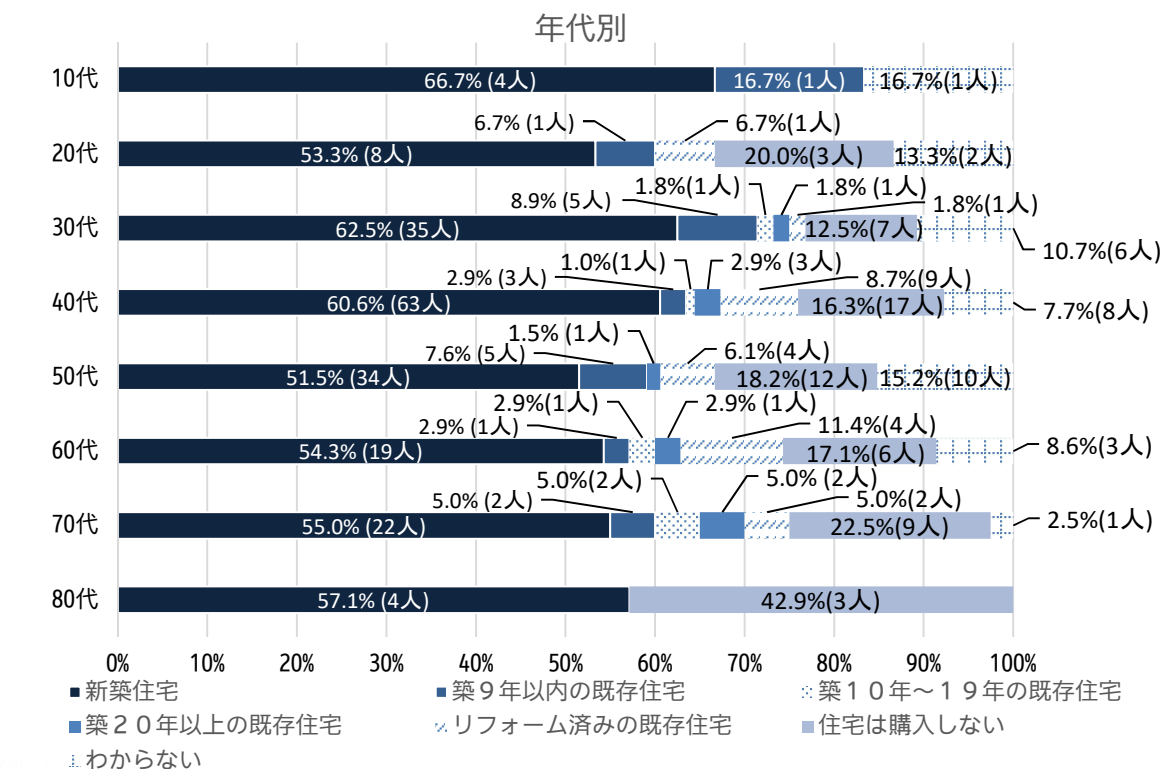
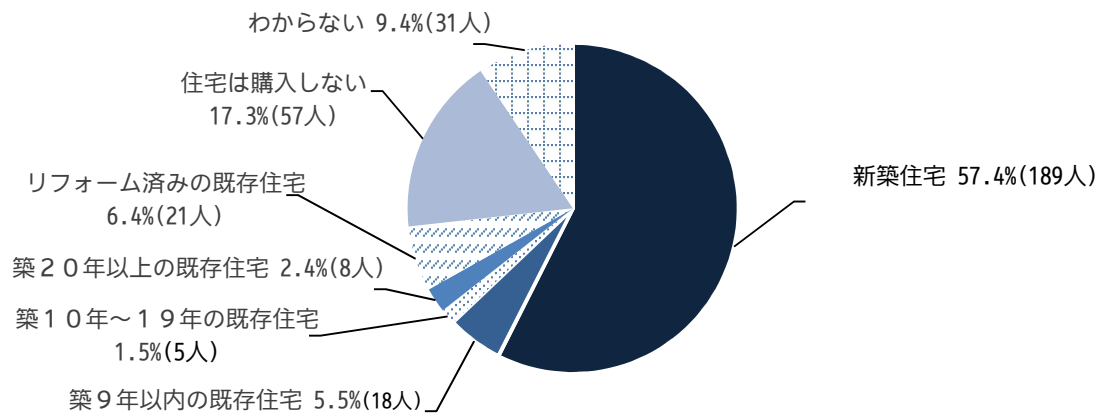
問12 福島県や郡山市などで空家等に関する支援制度を設けていますが、ご存知の制度はありますか？（複数選択可）
（回答者：329人）

| 選択肢 | 回答数 |
|---|------|
| 郡山市老朽空家除却費補助事業 （老朽度合が高い空家の解体工事費最大50万円補助） | 8人 |
| 郡山市空家地域活用支援事業 （交流施設などとしての空家の改修工事費最大100万円補助） | 7人 |
| 福島県空家再生・子育て支援事業 （子育て世帯の空家バンク物件リフォーム等費用最大190万円補助） | 9人 |
| 福島県安心空家取得促進事業 （空家バンク物件の既存住宅状況調査費用最大37,500円補助） | 4人 |
| 福島県空家・ふるさと復興支援事業 （移住者等の空家リフォーム等費用最大190万円補助） | 10人 |
| 福島県多世代同居・近居推進事業 （3世代以上の同居近居の住宅取得等費用最大110万円補助） | 10人 |
| 福島県多世代同居・近居不動産取得税の軽減 （3世代以上の同居近居の不動産取得税最大30万円軽減） | 2人 |
| 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除 （相続から3年以内に家屋及び敷地の譲渡で所得税等を軽減） | 13人 |
| 知らない | 297人 |



90.3%の方が「知らない」と回答。
 知っているという回答があった中で最も割合が高いものでも「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の4.0%となっている。
 空家等に関する支援制度について、9割の方が「知らない」としており、認知度向上のため、情報の発信を工夫していく必要がある。

問13 ご自身が住宅を購入する場合、新築住宅と既存住宅どちらを選びたいですか？(選びましたか) (1つ選択) (回答者：329人)

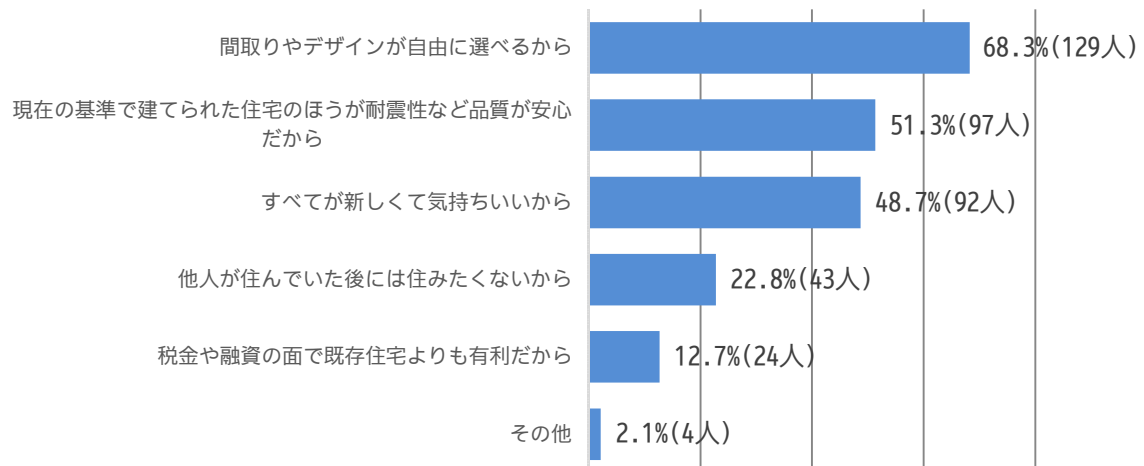


57.4%の方が、「新築住宅」と回答。「既存住宅」と回答した方は15.8%となっている。既存住宅の中では、「リフォーム済み」が6.4%、次いで「築9年以内」5.5%となっている。一方で「住宅は購入しない」と回答した方は17.3%となっている。

「新築住宅を選びたい」とした方が6割程度となり、「既存住宅を選びたい」とした方は2割弱にとどまった。新築住宅の理由として、「間取りやデザインの自由度」、「耐震性などの品質面」の割合が高くなっており、これらの項目は既存住宅を活用していくためのポイントにもなってくると考えられる。

問14 問13で「新築住宅」を選択した方にお伺いします。理由は何ですか？
(複数選択可)

(回答者：189人)



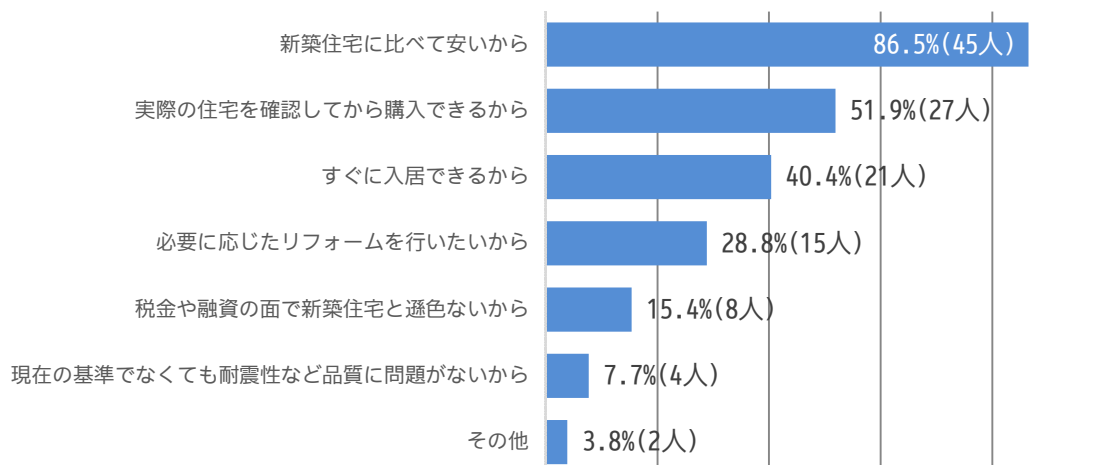
「その他」を選択した方の主な意見

- ・リフォームされた家の近所（町内会など）は古くから住んでいる方が多くお付き合いが大変。
- ・排水管、断熱材等目に見えない部分があるため。
- ・既存住宅を新築住宅より安く購入しても、どこか直したり修繕費がかかるイメージがあるから。

新築住宅を選択した方のうち68.3%が、「間取りやデザインが自由に選べるから」と回答。次いで「現在の基準で建てられた住宅のほうが耐震性など品質が安心だから」51.3%、「すべてが新しく気持ちいいから」48.7%となっている。

問15 問13で「既存住宅」を選択した方にお伺いします。理由は何ですか？
(複数選択可)

(回答者：52人)



「その他」を選択した方の主な意見

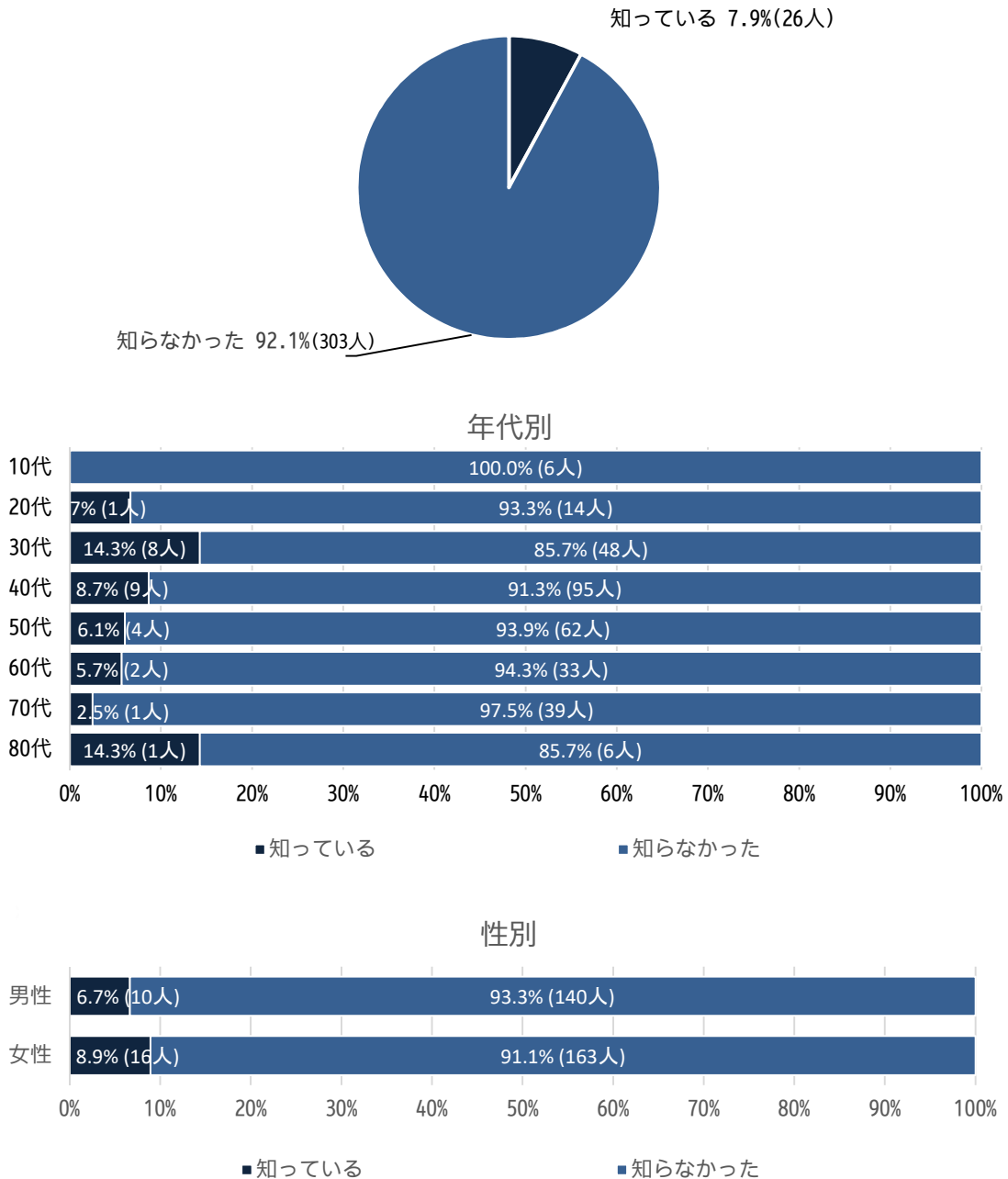
- ・住みたい土地で探せる。
- ・シックハウス症候群の心配がない。

既存住宅を選択した方のうち86.5%が、「新築住宅に比べて安いから」と回答。次いで「実際の住宅を確認してから購入できるから」51.9%、「すぐに入居できるから」40.4%となっている。

第2章 市営住宅の定期借家制度について

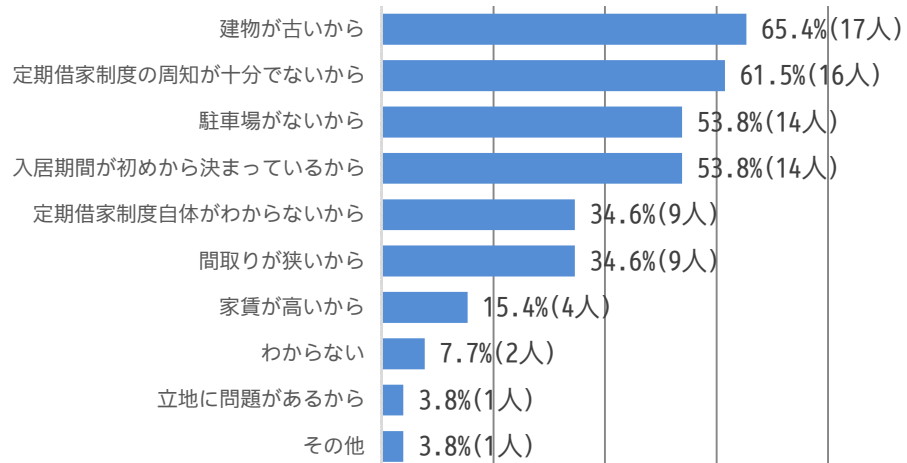
問16 市営住宅の定期借家の制度をご存知ですか？（1つ選択）

（回答者：329人）



市営住宅の定期借家制度について、7.9%の方が「知っている」と回答。
年代別では、30代と80代が14.3%で他の年代より高くなっている。
性別では、女性の方が知っている割合が2.2ポイント高い。
市営住宅の定期借家制度について、9割以上の方が「知らなかった」としており、制度の周知を十分におこなっていく必要がある。

問17 問16で「知っている」を選択した方にお伺いします。市営住宅の定期借家制度の利用が低調な理由はなぜだと思いますか？（複数選択可）
（回答者：26人）



「その他」を選択した方の主な意見

- ・冷暖房設備がないから。

定期借家制度を知っていると回答した方のうち65.4%が、「建物が古いから」と回答。次いで「定期借家制度の周知が十分でないから」61.5%、「駐車場がないから」、「入居期間が決まっているから」53.8%となっている。

利用が低調な理由に建物のことだけでなく入居期間など制度の条件に関する意見もあったことから制度の条件も含め検討を行っていく必要がある。

問18 問17で「立地に問題があるから」を選択した方にお伺いします。理由は何ですか？（複数選択可）
（回答者：1人）

| 選択肢 | 回答数 |
|-----------------|-----|
| 公共交通機関を利用しにくいから | 1人 |
| 買い物に不便だから | 1人 |
| 職場が遠いから | 0人 |
| 学校が遠いから | 0人 |
| その他 | 0人 |

問19 その他、ご意見がございましたら、ご自由にお書きください。（自由記述）

（回答者：70人）

空家について

・ほとんど知らなくて、実際自分の事を考えると、実家の母が独居で持ち家です。万が一の事があると、自分も持ち家なので空家になります。古い家なので貸すことも難しいと思います。どうするんだろうと思いました。心配になるのは固定資産税です。色々勉強しなくてはと思いました。（60代・女性）

・空家について、行政でも色々な施策を行っていることが分かりましたので、積極的に活用して行きたいと思います。また知人にも紹介します。（40代・男性）

・自宅付近は高齢化が進み、空き家が目立ち始めてます。有効に活用できるように、民間と協力してほしいです。（50代・女性）

・空家問題は相続問題が絡み複雑だが、現実には近所の植木が道路にはみ出し、町会役員と伐採している。相続人がどこにいるか分からないので連絡もできない。ある程度の情報公開は必要では？（70代・男性）

・空き家相談窓口等をもっとPRして下さい。（60代・男性）

・震災で壊れたままの空き家や、公営住宅でもかなり古そうな建物があります。市と建築会社などが協力して建て替えや開発などを行ってはいかがでしょうか？

また、優遇される制度が全てわかりませんでした。広報、ネットなどの方法で周知してほしいです。これから結婚する若い世帯などに必要な情報だと思います。（50代・女性）

・倒壊の危険がある家は市が早急に対処すべきだと思う。市民からの情報も募集するとよいと思う。（40代・女性）

・なぜ空き家なのかも調べてほしい。所有者(相続者)不明や、所有者の経済的な理由が主かもしれないが、思い出などで壊せない方もいらっしゃる気がします。（40代・女性）

・今回の調査に関しては、関心が無かったせいもあり、施策のほとんどを知りませんでした。ただ、町内に空き家が増えていることも事実で何らかの対策が必要だと思います。（60代・男性）

・空き家対策は必要なので、市にはしっかりした対策をお願いしたい。（70代・男性）

・空き家が草むしりを放置しているだけでも、蚊が大量に発生したり蜂の巣ができて子どもがさされたりするので、その駆除などをどうにかしてもらいたいのが悩みです。（40代・男性）

・空き家対策は、防犯上、安全性（火災等）から、なるべくなくすべき、定期的な見回りが必要かと。（50代・男性）

・空き家の件とは少し違うかもしれませんが、駅前に老朽化した建物が多いため、早急に取り壊し、県の中心都市にふさわしい土地利用をしてもらいたい。（10代・男性）

・全国的に空家が問題になっているので、積極的に行政が関わって利活用できる施策を市独自でも打ち出してほしいと思います。(40代・男性)

・地域活用支援事業を始めたい方向けの経費・補助等具体的事例の講座を開講し、開所できるかの判断材料を提供する。公民館の講座など一部を空家と提携し開講する。高齢者には公民館が遠い場合もあるので近くで開講し交流の機会を増やし活性化及び健康寿命を延ばせるような機会を設ける。(50代・女性)

・空き家をリフォームして身体障害者が住みやすくして貸してほしい。(50代・男性)

・郡山は、住宅を建てたい人は多いと思う。人口は増え、田や山が無くなり宅地になっているのは、周りを見れば認識出来る。若い世代に、経済的なメリットがある形で空家を再利用出来る様に、市として考える事は大切だと思う。

まずは、空家の所有者へのサポート体制が最初の課題ではないでしょうか。

(40代・男性)

・今後増加が予想される空き家対策は早急に取り組むべき課題です。より有効利用を前提とした対策を検討されたい。(80代・男性)

市営住宅について

・鶴見坦市営住宅が定期借家制度で利用されていることを知らなかった。(鶴見坦市営住宅自体は知っている)

確かに立地は良いかもしれないが、そもそも子育て世代が借りたいと思う建物かどうか疑問に感じる。(50代・女性)

・市営住宅の風呂(要リース契約)は改定すべきだと思います。現代は学生アパートでさえお風呂付の状況です。時代に合わせた契約に改定すべきだと思います。(60代・女性)

・市営住宅の定期借家制度を知っている子育て世代は少ないと思うので、学校を通じてパンフレットなどで通知していただくと良いと思います。(40代・女性)

・市営住宅の活用など知らない事が多かったので、PRの方法などいろいろな方面から調べることができたら、活用の場面がひろがるのでは？ウェブサイトなど、いろいろなところからアクセスできるような仕様にしたりなど。(50代・女性)

・第2章の定期借家制度に関して、当方該当世帯だが、初めて知った。こういった内容はニコニコこども館などの育児世代が訪れる場所に掲示するなど、もっと告知が必要だと思う。更に言えば、このご時世で車がないと生活はしにくいから、駐車場は必須だと考える。(30代・女性)

・今は高齢出産も増えており、そういう方のほうが不妊治療後だったり、補助を受けたい方もいるかと思います。40歳未満でなければ初めて子どもを産んだとしても使えない制度というのは少し差別的な感じがして悲しいです。(30代・女性)

・子どもの義務教育が終わるまで等の誓約があるのはなぜか？成人した子どもでも親にとっては子どもで、大学等に行っていたら、お金もかかるのと思う。2LDKでは狭いとも思う。(50代・女性)

・市営住宅の定期借家制度については知りませんでしたが、子どもがいてこの広さと駐車場なしの条件、義務教育期間が終わるまでという条件では、この制度のメリットをあまり感じないと思いました。(30代・女性)

住宅制度等について

・今回のような設問に関して知らなかったことが多かった。周知徹底できるようにするにはどうしたらいいのかと思いました。(60代・女性)

・住宅制度を何も知らないことがわかりました。いろいろな制度があるんですね。利用する機会がありましたらきちんと理解したいと思います。(50代・女性)