

第2章 本市の空家等の現状と課題

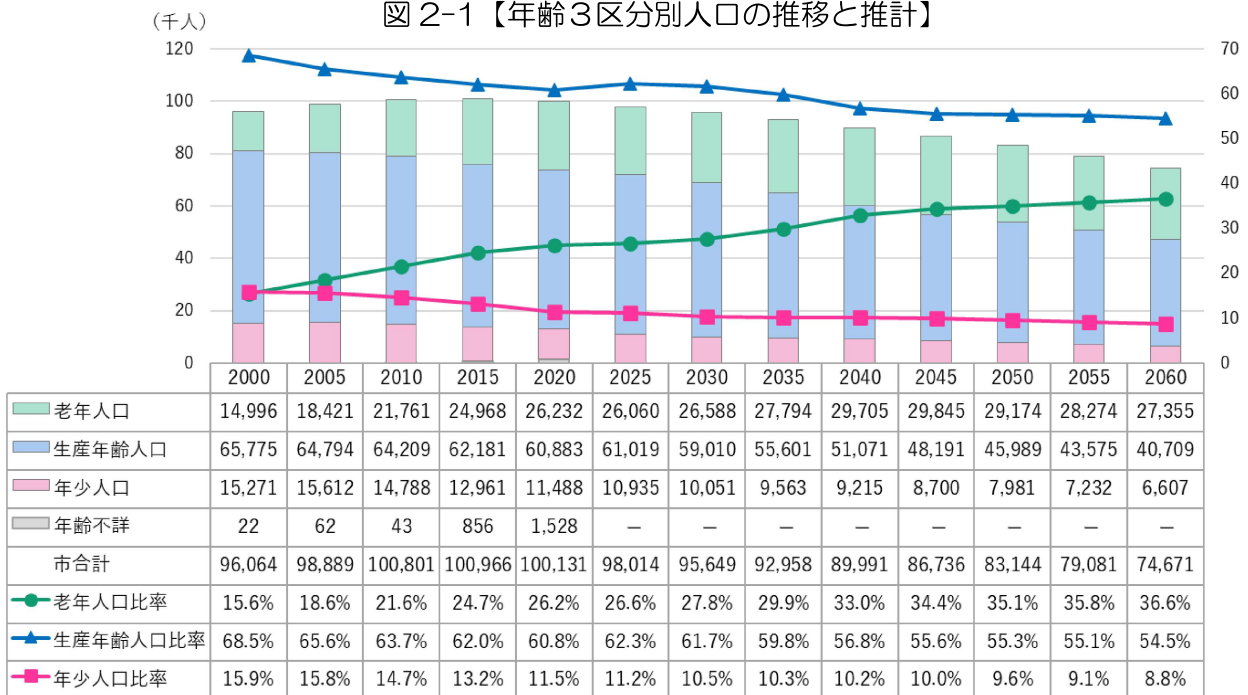
1 統計等からみる現状

(1) 本市の年齢3区分別人口の推移と推計

本市の人口は、平成27年（2015年）の100,966人が最大となっていました。令和2年（2020年）には100,131人と835人減少しています。

「泉佐野市人口ビジョン」における人口の将来見通しでは、令和2年（2020年）の人口を99,876人と予測していましたが、それを255人上回る結果となりました。同ビジョンでは、今後も総人口は減少し続けると予測していますが、穏やかに推移するものと想定されます。

図 2-1 【年齢3区分別人口の推移と推計】

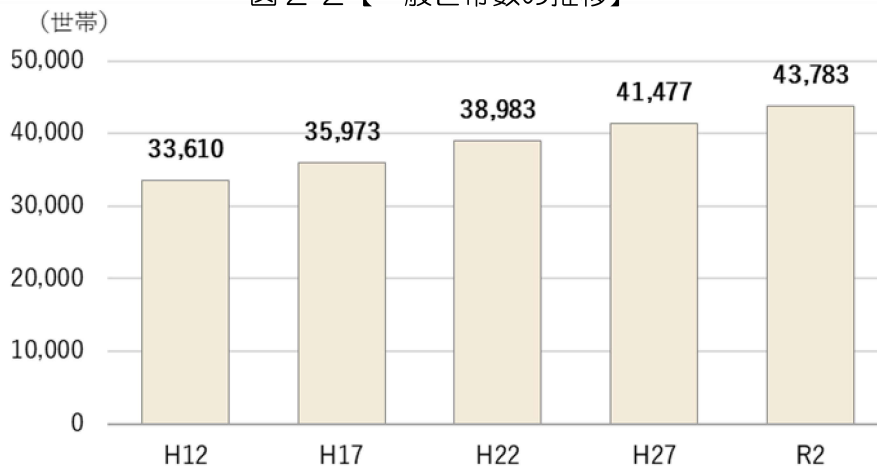


資料：国勢調査及び泉佐野市人口ビジョン

(2) 本市の一般世帯数の推移

本市の一般世帯数は、令和2年（2020年）の43,783世帯が最大となっており、平成27年（2015年）の41,477世帯から2,306世帯増加しています。

図 2-2 【一般世帯数の推移】



資料：国勢調査

(3) 65歳以上世帯員がいる高齢世帯の推移

平成12年(2000年)から令和2年(2020年)までの20年間に、高齢者のいる世帯は約1.6倍に増加しています。高齢単身世帯も一直線上に増加しており、平成27年(2015年)には一般世帯数に占める割合は10%を超えました。高齢夫婦世帯は平成27年(2015年)まで増加していましたが、令和2年(2020年)にはわずかに減少しています。

図2-3【高齢世帯数の推移】

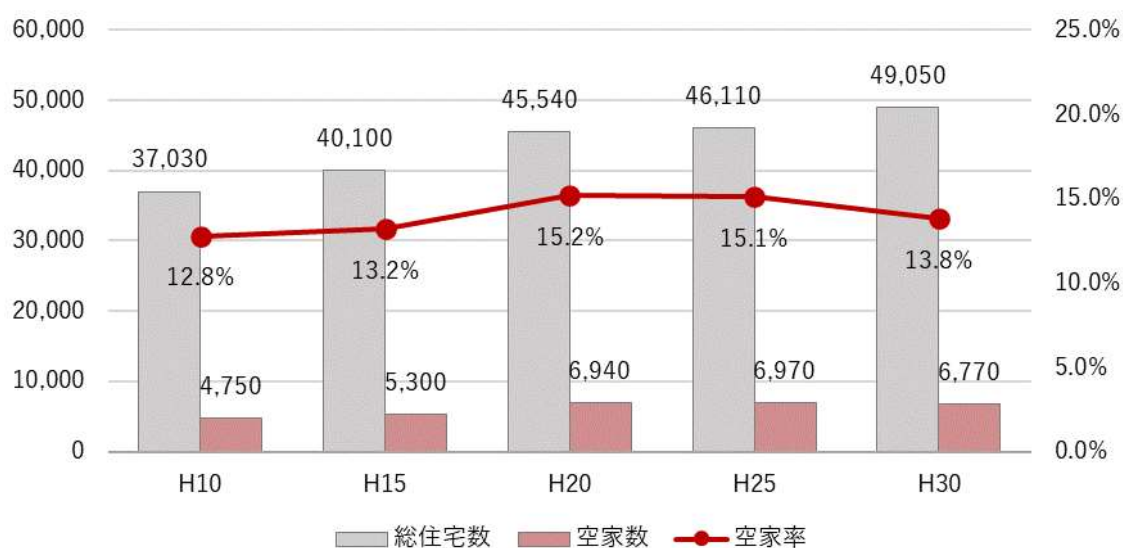


資料：国勢調査

(4) 空家率等の推移

本市の空家率は、平成10年(1998年)の12.8%から平成20年(2008年)の15.2%まで増加傾向を示していましたが、平成30年(2018年)には13.8%まで減少しています。空家数は平成10年(1998年)の4,750件から平成25年(2013年)の6,970件まで増加傾向を示していましたが、平成30年(2018年)には6,770件まで減少しています。

図2-4【空家率等の推移】



資料：住宅土地統計調査

2 空家等実態調査からみる現状

平成 28 年に実施した空家実態調査から 6 年が経過したため、現在の泉佐野市の空家実態を把握するために外観目視による空家実態調査を行いました。

(1) 空家等実態調査の概要

①調査対象

- 平成 28 年調査によって空家と認定された建物（964 件）
- 平成 28 年調査以降に近隣住民からの通報等により空家と認定された建物（135 件）
- なお、データベースを精査したところ 37 件の重複が確認されたため、それらを除く 1,062 件について調査

②調査内容

- 市の空家データベースより、調査票及び現地調査用地図を作成し、座標データを基に調査対象の位置を特定。
- 現地において調査対象家屋が撤去されて空き地になっている場合は「対象建物なし」とし「空家」から除外。
- 調査対象家屋の表札や郵便受け等の状態から「空家」であるかの判定を行い、調査時に使用者がいると判断した場合、および、明らかに新しい家屋等が立地しかつ使用実態が認められる場合には「現在使用している（使用実態あり）」ものとして扱い「空家」から除外。
- 空家の外観写真を撮影し、調査票へ情報を記録する。
- 空家と認定したものについては、老朽危険度判定を実施。

■空家等の老朽危険度判定基準

「空家等実態調査」を行った空家等に対して、建物の構造上の影響から老朽危険度判定（主要構造部の判定）を行い、主要構造部以外の構造物による影響、及び、衛生面・景観面・環境面への影響と併せて3つの視点から評価しました。

表 2-1 <主要構造部に関する判定表>

| 調査項目 | 最高点 | 指標 | | 点数 |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|------|
| | | (木造) | (非木造) | |
| i. 建築の傾斜 (全体) | 100 | 問題ないと思われる | | 0 |
| | | 一部に傾斜が見られる | | 25 |
| | | 全体的に傾斜している | | 50 |
| | | 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある | | 100 |
| ii. 屋根の状況 | 50 | 屋根に問題はないと思われる | | 0 |
| | | 屋根ふき材料に一部損傷、又は軒のたれ下がったもの（たわみ） | | 25 |
| | | 屋根が穴開き変形や波打っている | | 50 |
| iii. 外壁の状況 | 25 | 多少の汚れはあるが、問題はないと思われる | | 0 |
| | | 外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している | 外壁の仕上げ材料の錆やひび割れが発生している | 15 |
| | | 外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じている | ひび割れが著しい・崩落している | 25 |
| =・三の 補足項目 | 周囲への 影響度*1 | 屋根落下の可能性がある（ii. 屋根の状況を 50 とする） | | 50 |
| | | 外壁落下の可能性がある（iii. 外壁の状況を 25 とする） | | 25 |
| | 屋外階段 バルコニー | 問題ないと思われる | | 0 |
| | | 一部に腐食・破損・傾斜が見られる | | 0 |
| | | 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる | | 25*2 |
| | 看板 給湯設備 屋上水槽 | 問題ないと思われる | | 0 |
| | | 一部に腐食・破損・傾斜が見られる | | 0 |
| 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある | | 25*2 | | |

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 点数の合計（T1） | 「建物の傾斜」「屋根」「外壁」の各評点の合計（i + ii + iii） |
|-----------|--------------------------------------|

*1 「周囲への影響度」の範囲は敷地外を想定している。

*2 「屋外階段・バルコニー」と「看板・給湯設備・屋上水槽」の双方で、25*2と判断された場合のみ「外壁」を25点とする。

主要構造部について判定した点数の合計に対して4つの基準を設けることで、主要構造部の危険度を判定しました。

表 2-2<主要構造部に関する危険度の判定基準表>

| 評価 | 内容 | 点数の合計 |
|----|---|---------------------|
| A | 【危険度が高く解体の必要性が高い】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い | $100 \leq T1$ |
| B | 【老朽化が著しい】 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい | $50 \leq T1 < 100$ |
| C | 【改修工事により利活用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない | $20 < T1 < 50$ |
| D | 【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により、再利用が可能 | $0 \leq T1 \leq 20$ |

参考文献：外観目視による住宅の不良判定の手引き（案）（国土交通省住宅局住環境整備室 平成 23 年 12 月）

外構部に該当する「塀、柵、門」及び「擁壁」については、建物以外の構造物による影響として考慮しています。これら2つの調査項目は、劣化・損傷がある場合に周囲への影響を考慮すべきものとして判定（主要構造部以外に関する判定）し、危険度判定に反映するものとししました。

表 2-3<主要構造部以外に関する判定表>

| 調査項目 | 指標 | 点数 |
|-------|--------------------------|----|
| 塀、柵、門 | 問題ないと思われる | 0 |
| | 一部亀裂、または穴が開いている | 5 |
| | 大きな亀裂、または大きな穴が開いている | 10 |
| 擁壁 | 擁壁なし | 0 |
| | 問題ないと思われる | 5 |
| | 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる | 10 |
| | ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい | 15 |

各項目で該当する点の合計を T2 とする

また「空家等管理状況調査」における調査項目のうち、放置された場合における「樹木」「雑草」「ごみ堆積物」及び「衛生面」は衛生面・景観面・環境面への影響として考慮しています。これら4つの調査項目については、管理状況が劣悪なものを判定し、危険度判定に反映しました。

表 2-4<衛生面・景観面・環境面からの影響>

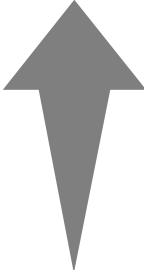
| 調査項目 | 指標 | 点数 |
|-------|------------------------------------|----|
| 樹木・雑草 | 問題なし | 0 |
| | 手入れ無し | 5 |
| | 手入れ無しで敷地外に突出している | 10 |
| ごみ堆積物 | 問題ないと思われる | 0 |
| | 敷地内で堆積している | 5 |
| | 敷地外まで溢れている | 10 |
| 衛生面 | 問題ないと思われる | 0 |
| | ゴミが散乱し、臭気が発生している | 5 |
| | ゴミが散乱し、ネズミ・ハエ等が多数発生しており、汚物が放置されている | 10 |

各項目で該当する点の合計を T3 とする

建物の構造上の影響に点数を付けた危険度判定 (T1) と、主要構造部以外の構造物による影響 (T2)、及び、衛生面・景観面・環境面への影響 (T3) と併せて3つの視点から評価し、管理不全の空家等の危険度が周囲に及ぼす影響を鑑みて判定したものを総合判定とします。最終的な総合判定 (4段階) は以下の通りです。(T=T1+ T2+ T3)

現地調査で建物が一部のみ確認可能な場合は、確認可能な範囲内で建物の劣化状況や周囲への影響を判定し、建物全体が確認不可能な場合は、住宅地図や航空写真を用いて建物及び周辺状況を確認し、倒壊や屋根の滑落を想定した場合における周囲への影響に対して判定を行いました。

表 2-5<総合判定表>

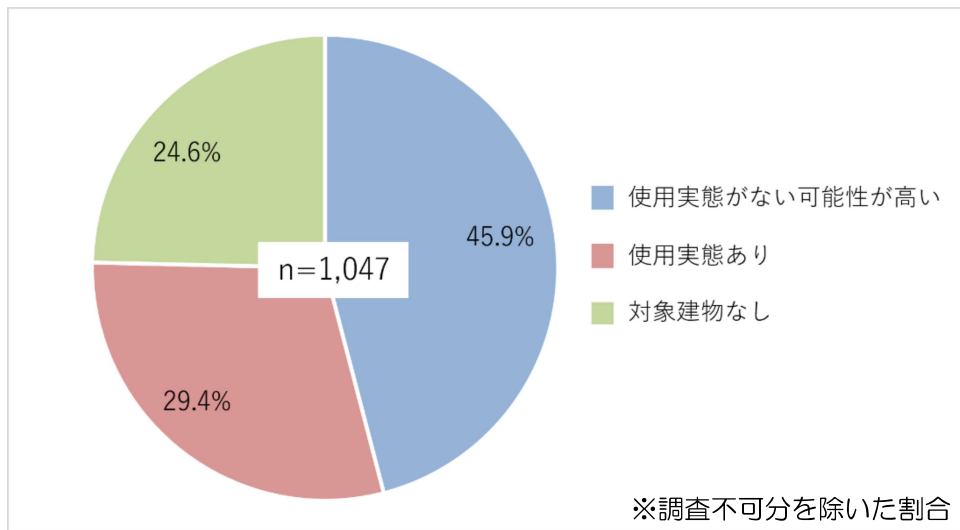
| 評価 | 内容 | 周囲への影響 |
|----|--|---|
| A | 【危険度が高く解体の必要性が高い】(100≦T) 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い 周囲への影響が極めて大きい |  大 小 |
| B | 【老朽化が著しい】(50≦T<100) ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい 周囲への影響が大きい | |
| C | 【改修工事により利活用が可能】(20<T<50) 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない 周囲への影響は小さい | |
| D | 【ほぼ修繕の必要がなく利活用が可能】(0≦T≦20) 小規模の修繕により再利用が可能 周囲への影響は極めて小さい | |

(2) 空家等実態調査結果

■空家判定

「対象建物なし」「使用実態あり」の合計が566件（54.1%）となっており、「空家」解消が進んでいる結果となっています。

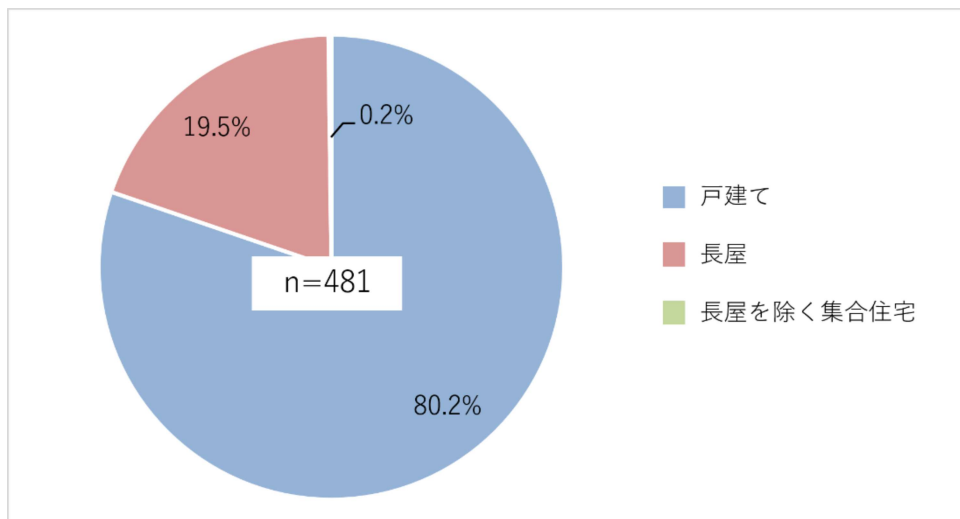
| 使用実態がない可能性が高い | 使用実態あり | 対象建物なし | 調査不可 | 合計 |
|---------------|--------|--------|------|-------|
| 481 | 308 | 258 | 15 | 1,062 |
| 45.9% | 29.4% | 24.6% | — | — |



■空家の建て方

「戸建て」が384件（80.2%）、「長屋」が94件（19.6%）となっています。

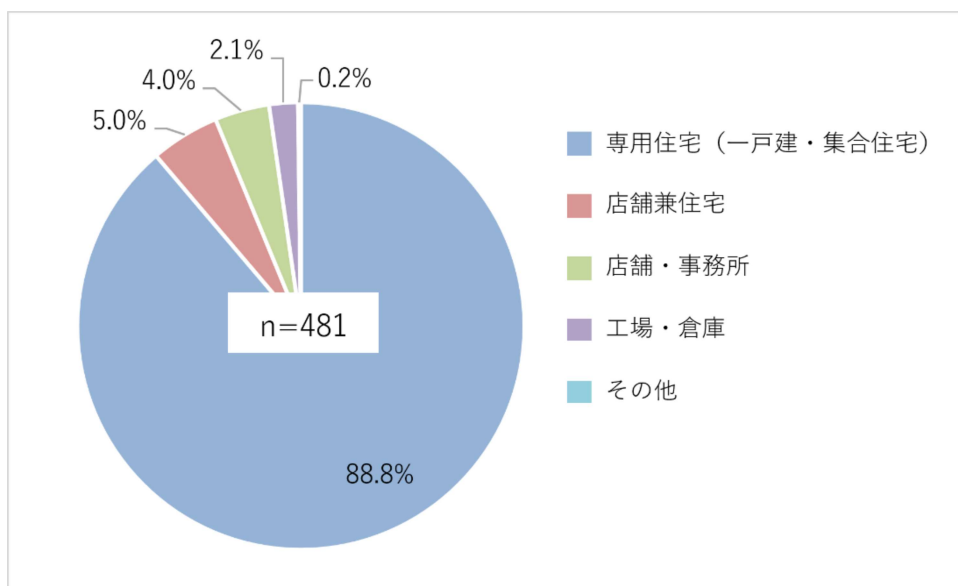
| 戸建て | 長屋 | 長屋を除く集合住宅 | 合計 |
|-------|-------|-----------|-----|
| 386 | 94 | 1 | 481 |
| 80.2% | 19.6% | 0.2% | — |



■用途

「住宅」が427件（88.8%）、「店舗併用住宅」が24件（5.0%）となっています。

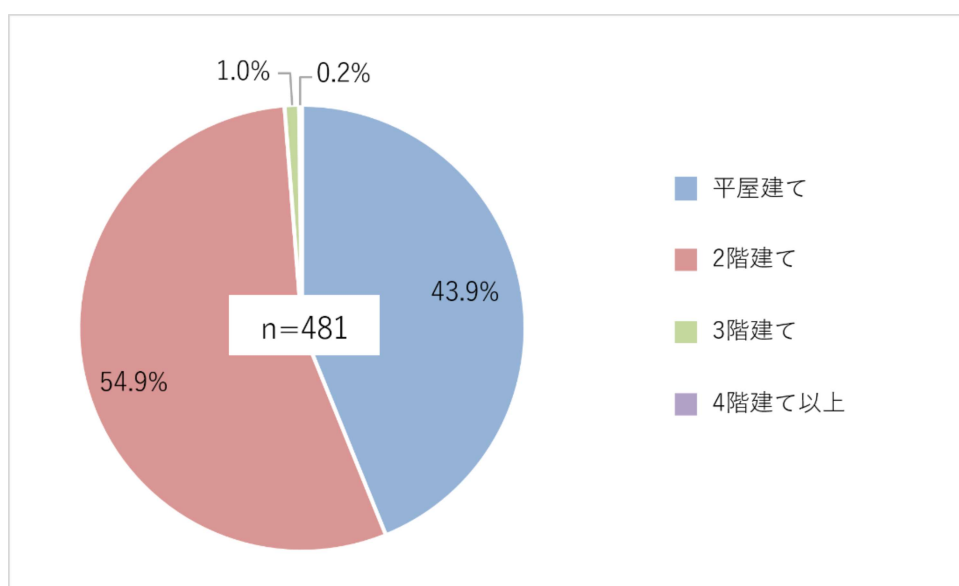
| 専用住宅 | 店舗兼住宅 | 店舗・事務所 | 工場・倉庫 | その他 | 合計 |
|-------|-------|--------|-------|------|-----|
| 427 | 24 | 19 | 10 | 1 | 481 |
| 88.8% | 5.0% | 4.0% | 2.1% | 0.2% | — |



■階数

「平屋建て」が211件（43.9%）、「2階建て」が264件（54.9%）となっており、2階建て以下が大半を占めています。

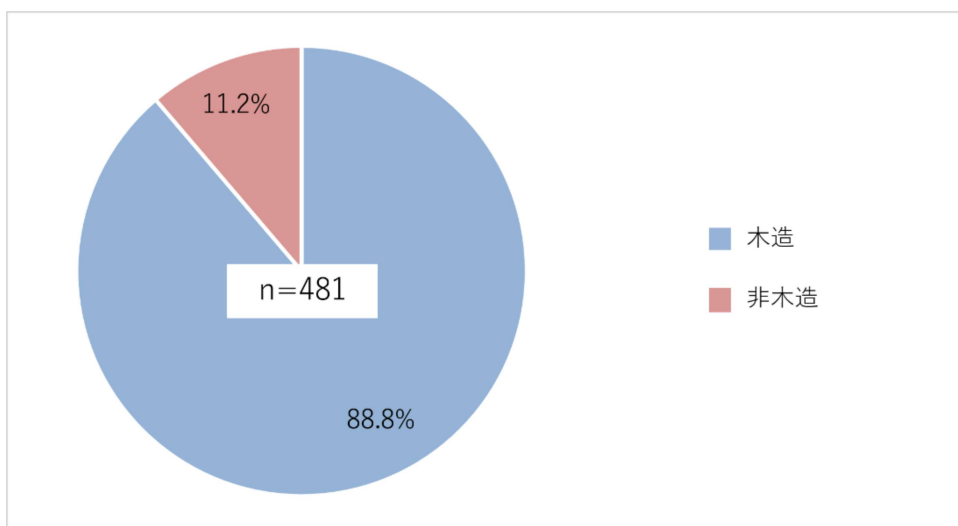
| 平屋建て | 2階建て | 3階建て | 4階建て以上 | 合計 |
|-------|-------|------|--------|-----|
| 211 | 264 | 5 | 1 | 481 |
| 43.9% | 54.9% | 1.0% | 0.2% | — |



■構造

「木造」が427件（88.8%）、「非木造」が54件（11.2%）となっており、木造が大半を占めています。

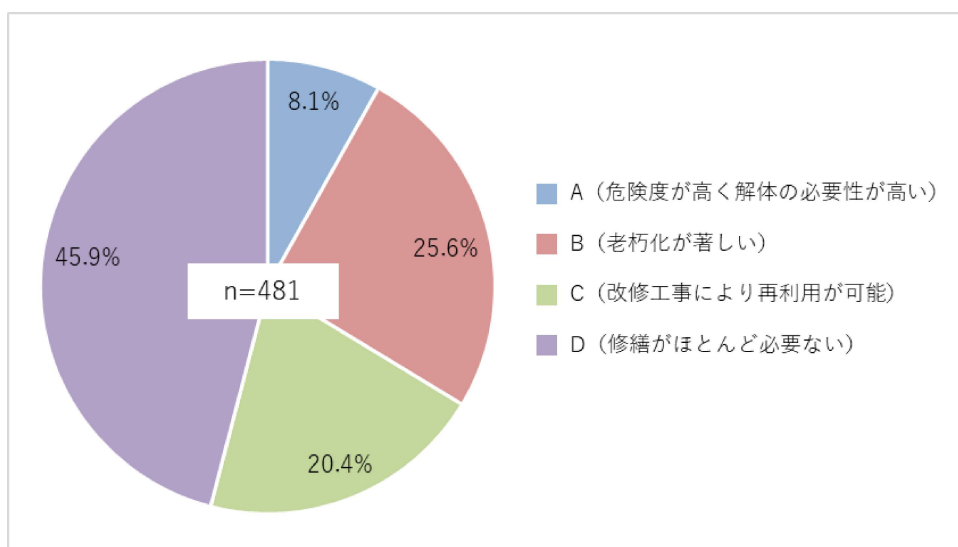
| 木造 | 非木造 | 合計 |
|-------|-------|-----|
| 427 | 54 | 481 |
| 88.8% | 11.2% | — |



■空家等の老朽危険度判定結果

「A」が39件（8.1%）、「B」が123件（25.6%）となっており、前回調査よりも「A」はやや増加し「B」については倍増しています。平成30年第21号台風による損害が管理不十分な建物を大きく劣化させたと考えられます。

| A | B | C | D | 合計 |
|------|-------|-------|-------|-----|
| 39 | 123 | 98 | 221 | 481 |
| 8.1% | 25.6% | 20.4% | 45.9% | — |



3 所有者等アンケート調査からみる現状

泉佐野市空家等対策計画策定に係る基礎資料として、空家の現状及び維持・管理状況、将来の利活用の意向、課題などを把握するため空家所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。

(1) 所有者等アンケートの概要

①調査期間

- ・ 配布回収：郵送配布・郵送回収調査及び Web 回答
- ・ 調査期間：令和 4 年 7 月 1 日～令和 4 年 7 月 15 日

②調査対象

- ・ 平成 28 年空家実態調査の結果及び近隣からの通報等により、空家の可能性がある
と判断された所有者又は納税義務者で居住場所がわかった方
- ・ 配布数：622 件※
- ・ 回収数：250 件（回収率 40.2%）
※配布数には宛先不明のため未配達分を含んでいる。

③調査項目

調査項目は、以下のとおりです。

■アンケート調査の項目

| 区 分 | 項 目 |
|---------------|-------------------------|
| 建物の状況 所有関係 | 問 1 所有者 |
| | 問 2 建物の利用状況（空家の判断） |
| | 問 3 建築時期 |
| | 問 4 空家になってからの期間 |
| | 問 5 空家の劣化状況 |
| | 問 6 空家になったきっかけ |
| 維持・管理状況 | 問 7 定期的な維持管理を行っているか |
| | 問 8 管理の頻度 |
| | 問 9 主に管理を行っている人 |
| | 問 10 空家の管理上困ること |
| | 問 11 管理をしていない理由 |
| 利活用の意向 | 問 12 利活用の意向があるか |
| | 問 13 利活用の内容 |
| | 問 14 利活用に向けた条件 |
| | 問 15 利活用するために必要なこと |
| | 問 16 利活用しない理由（賃貸及び売却） |
| | 問 17 解体除去の予定 |
| | 問 18 解体除去市内理由または解体除去の障害 |
| | 問 19 空家管理棟に関する相談会への参加意思 |
| 他 | 問 20 所有者の年齢 |
| | 問 21 所有者の世帯構成 |
| | 問 22 自由意見 |

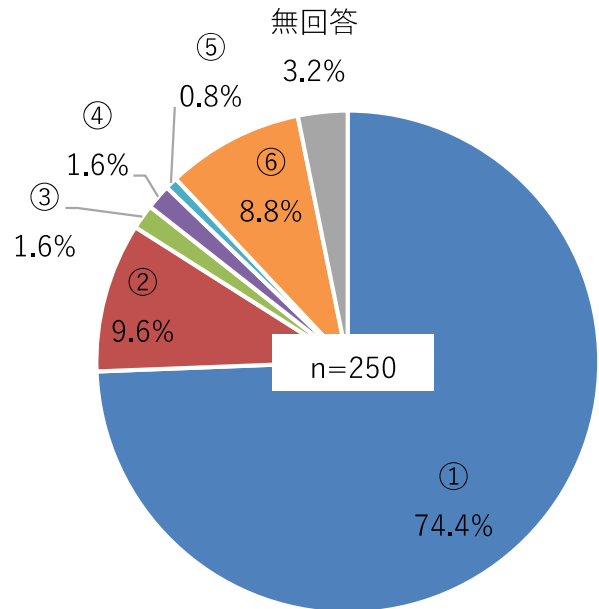
(2) アンケート結果

■建物の現状、所有関係について

問1 今回の調査対象の建物は、どなたの所有ですか。〈〇は1つだけ〉

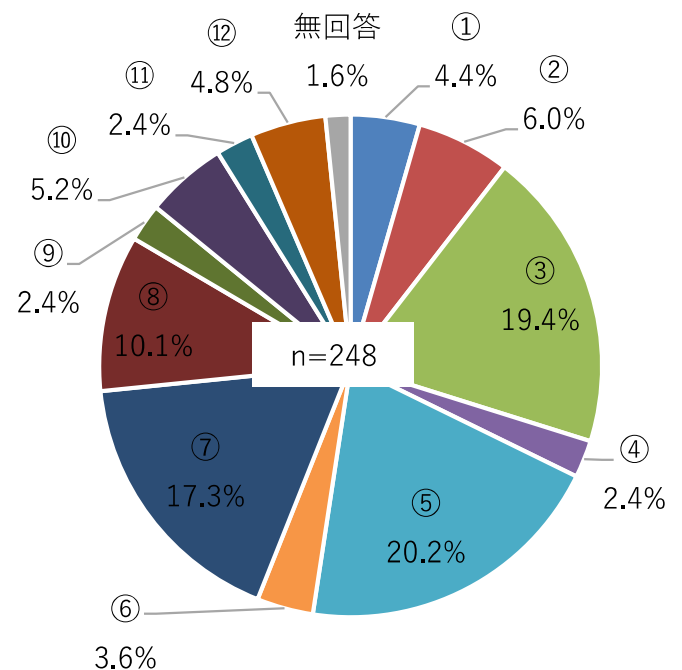
空家所有は「自分」が74.4%と最も多くなっています。他の項目はいずれも10%未満と少なくなっています。

| | 回答数 | 割合 |
|----------------------------------|-----|--------|
| ① 自分 | 186 | 74.4% |
| ② 親族 | 24 | 9.6% |
| ③ 不動産業者・管理代 行業者 | 4 | 1.6% |
| ④ 私も親族も所有して いないが、私が管理 している | 4 | 1.6% |
| ⑤ 心当たりがない | 2 | 0.8% |
| ⑥ その他 | 22 | 8.8% |
| 無回答 | 8 | 3.2% |
| 合 計 | 250 | 100.0% |



問2 対象の建物の現在の利用状況について教えてください。〈〇は1つだけ〉

「常に空家状態、利用していない」が最も多く、20.2%、次いで「物置、倉庫として利用」が19.4%と多くなっています。なお、「常に住んでいる」以下の項目は、空家に該当しない又は空家解消に向けて活動中の項目で、その合計は42.2%です。

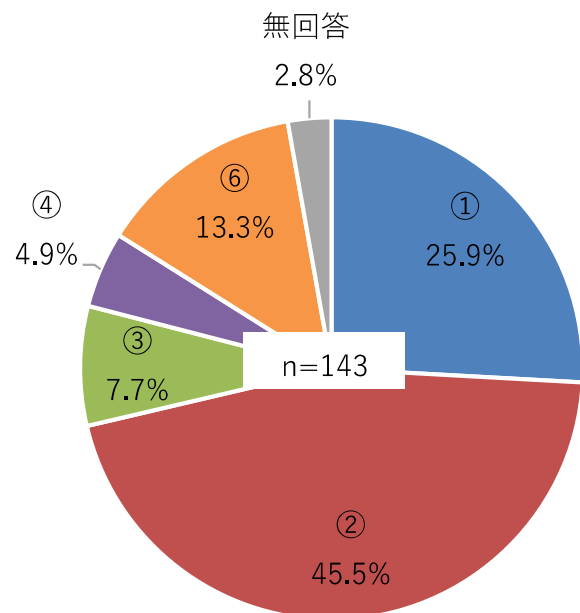


| | | 回答数 | 割合 | 利用状況 |
|-----|----------------|-----|--------|----------------|
| ① | 一時的に住んでいない | 11 | 4.4% | 空家状態 139 件 |
| ② | 時々過ごすための家としている | 15 | 6.0% | |
| ③ | 物置、倉庫として利用 | 48 | 19.4% | |
| ④ | 貸家（入居者なし） | 6 | 2.4% | |
| ⑤ | 常に空家状態、利用していない | 50 | 20.2% | |
| ⑥ | その他<未利用の場合> | 9 | 3.6% | |
| ⑦ | 常に住んでいる | 43 | 17.3% | 空家でない 105 件 |
| ⑧ | 貸家（入居者あり） | 25 | 10.1% | |
| ⑨ | 仕事場、作業場で利用 | 6 | 2.4% | |
| ⑩ | 売却・譲渡済み、売却活動中 | 13 | 5.2% | |
| ⑪ | 解体除却済み、建替中 | 6 | 2.4% | |
| ⑫ | その他<利活用中の場合> | 12 | 4.8% | |
| | 無回答 | 4 | 1.6% | 空家状態 |
| 合 計 | | 248 | 100.0% | (無効票 2) |

問3 対象の建物の「建築時期」はいつ頃ですか。〈〇は1つだけ〉

「昭和36年～56年」が最も多く、45.5%、次いで「昭和35年以前」が25.9%と昭和56年以前の新耐震基準を満たしていない建物が多くなっています。

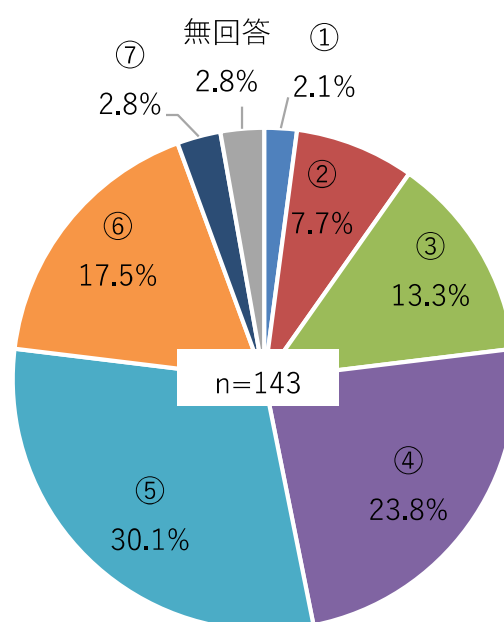
| | | 回答数 | 割合 |
|-----|-------------|-----|--------|
| ① | 昭和35年以前 | 37 | 25.9% |
| ② | 昭和36年～昭和56年 | 65 | 45.5% |
| ③ | 昭和57年～平成2年 | 11 | 7.7% |
| ④ | 平成3年～平成13年 | 7 | 4.9% |
| ⑤ | 平成13年以降 | 0 | 0.0% |
| ⑥ | 不明 | 19 | 13.3% |
| | 無回答 | 4 | 2.8% |
| 合 計 | | 143 | 100.0% |



問4 対象の建物が今の状態（問2の状態）になってどれくらい経過しますか。〈〇は1つだけ〉

「10年以上～20年未満」が最も多く30.1%、次いで「5年以上～10年未満」が23.8%と多くなっています。空家になって10年以上経過するものが約47.6%となっています。

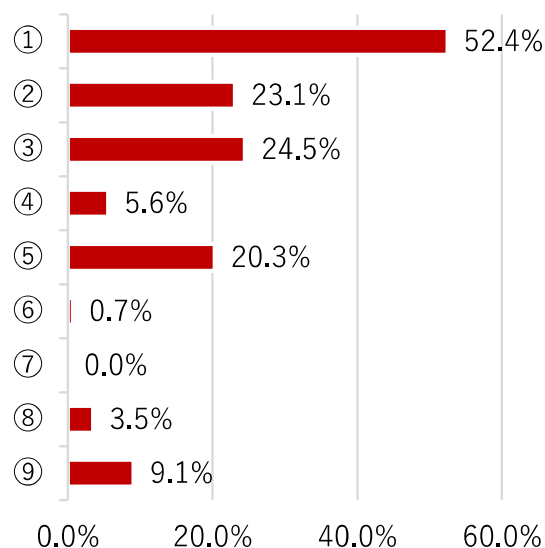
| | 回答数 | 割合 |
|---------------|-----|--------|
| ① 1年未満 | 3 | 2.1% |
| ② 1年以上～3年未満 | 11 | 7.7% |
| ③ 3年以上～5年未満 | 19 | 13.3% |
| ④ 5年以上～10年未満 | 34 | 23.8% |
| ⑤ 10年以上～20年未満 | 43 | 30.1% |
| ⑥ 20年以上 | 25 | 17.5% |
| ⑦ 不明 | 4 | 2.8% |
| 無回答 | 4 | 2.8% |
| 合計 | 143 | 100.0% |



問5 対象の建物の劣化状況について現在、どのような状態ですか。〈〇はいくつでも〉

「現在でも住める状態である」が52.4%を占めています。一方、建物が劣化している箇所では、「屋根や瓦やトタン板等に剥がれがある」が24.5%、「外壁の一部に破損、崩れがある」が23.1%と比較的多くなっています。

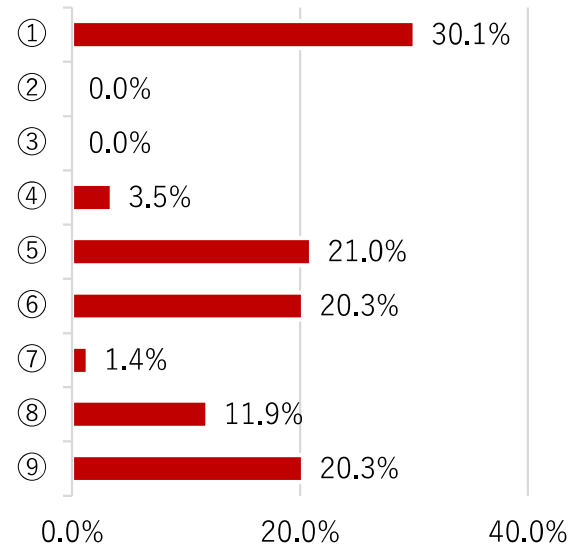
| | 回答数 | 割合 |
|------------------------|-----|-------|
| ① 現在でも住める状態である | 75 | 52.4% |
| ② 外壁の一部に破損、崩れがある | 33 | 23.1% |
| ③ 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある | 35 | 24.5% |
| ④ 物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある | 8 | 5.6% |
| ⑤ 建物の内部に破損がある | 29 | 20.3% |
| ⑥ 塀が傾いている | 1 | 0.7% |
| ⑦ 建物が明らかに傾いている | 0 | 0.0% |
| ⑧ 把握していない | 5 | 3.5% |
| ⑨ その他 | 13 | 9.1% |



問6 対象の建物が今の状態（問2の状態）になったきっかけをお答えください。〈〇はいくつでも〉

「別の住居へ転居した」が最も多く30.1%、次いで「貸借人などの入居者が退去した」が21.0%と多くなっています。

| | 回答数 | 割合 |
|-------------------------|-----|-------|
| ① 別の住居へ転居した | 43 | 30.1% |
| ② 建て替えのため一時的に退去 | 0 | 0.0% |
| ③ 増改築・改善のため一時的に退去 | 0 | 0.0% |
| ④ 転勤等の長期不在 | 5 | 3.5% |
| ⑤ 貸借人などの入居者が退去した | 30 | 21.0% |
| ⑥ 相続により取得したが入居していない | 29 | 20.3% |
| ⑦ 賃貸経営用に取得したが貸借人が見つからない | 2 | 1.4% |
| ⑧ 売却したいが購入者が見つからない | 17 | 11.9% |
| ⑨ その他 | 29 | 20.3% |

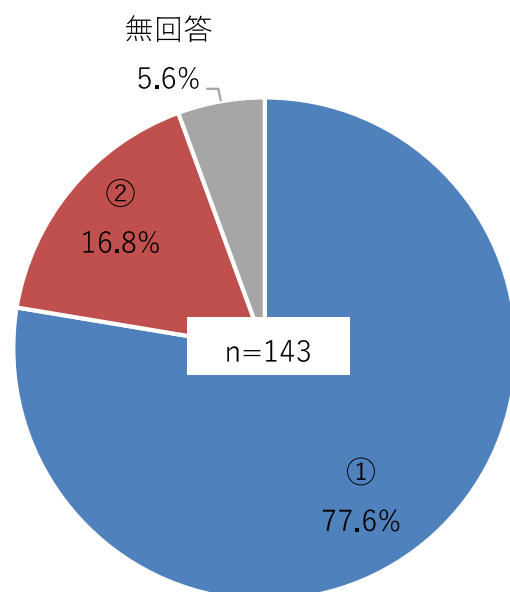


■空家の維持・管理の状況について

問7 対象の建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。〈〇は1つだけ〉

「行っている」が77.6%、「行っていない」が16.8%となっています。

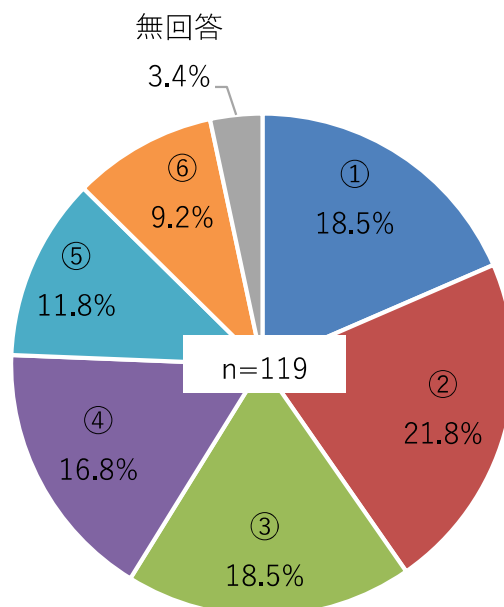
| | 回答数 | 割合 |
|----------|-----|--------|
| ① 行っている | 111 | 77.6% |
| ② 行っていない | 24 | 16.8% |
| 無回答 | 8 | 5.6% |
| 合計 | 143 | 100.0% |



問 8 家の中や庭の手入れなどの管理はどれくらいの頻度で行っていますか。〈〇は 1 つだけ〉

「月に 1 回程度」が 21.8%と最も多く、次いで「1～2 週間に 1 回程度」、「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 18.5%と多くなっています。

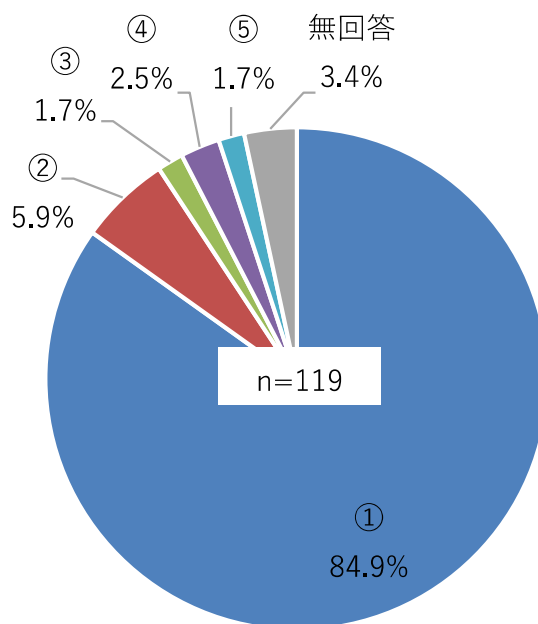
| | 回答数 | 割合 |
|-----------------|-----|--------|
| ① 1～2 週間に 1 回程度 | 22 | 18.5% |
| ② 月に 1 回程度 | 26 | 21.8% |
| ③ 2～3 か月に 1 回程度 | 22 | 18.5% |
| ④ 半年に 1 回程度 | 20 | 16.8% |
| ⑤ 1 年に 1 回程度 | 14 | 11.8% |
| ⑥ その他 | 11 | 9.2% |
| 無回答 | 4 | 3.4% |
| 合 計 | 119 | 100.0% |



問 9 家の中や庭の管理は主にどなたが行っていますか。〈〇は 1 つだけ〉

「所有者もしくは家族」が 84.9%と大半を占めており、次いで「親戚、知人」が 5.9%と多くなっています。

| | 回答数 | 割合 |
|-----------------|-----|--------|
| ① 所有者もしくは家族 | 101 | 84.9% |
| ② 親戚、知人 | 7 | 5.9% |
| ③ 民間業者 | 2 | 1.7% |
| ④ シルバー人材センターに委託 | 3 | 2.5% |
| ⑤ その他 | 2 | 1.7% |
| 無回答 | 4 | 3.4% |
| 合 計 | 119 | 100.0% |

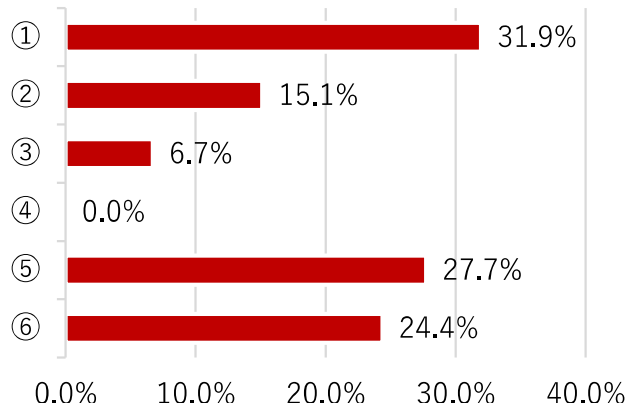


問 10 あなたが空家の維持管理を行っている上で困っていることはなんですか。〈〇はいくつでも〉

(n=119)

「その他」の項目を除き、「高齢のため体力的に空家管理が大変」が最も多く31.9%、次いで「庭木一つでも管理手間が大変」が27.7%と多くなっています。

「その他」の内訳を見ると、「維持管理費等の費用面」、「ごみの不法投棄」、「雑草の処理」などの意見がありました。

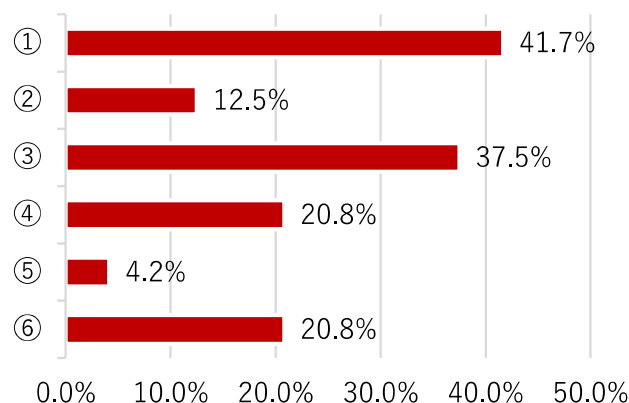


| | | 回答数 | 割合 |
|---|----------------------|-----|-------|
| ① | 高齢のため体力的に空家管理が大変 | 38 | 31.9% |
| ② | 遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変 | 18 | 15.1% |
| ③ | 誰が家を管理するか決まっていない | 8 | 6.7% |
| ④ | 空家管理サービス料金が高い | 0 | 0.0% |
| ⑤ | 庭木一つでも管理手間が大変 | 33 | 27.7% |
| ⑥ | その他 | 31 | 26.1% |

問 11 〈問7で2を選んだ方に質問です〉行っていない理由は何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=24)

「遠方に住んでおり維持管理ができない」が最も多く41.7%、次いで「費用の問題で維持管理ができない」が多く37.5%と多くなっています。



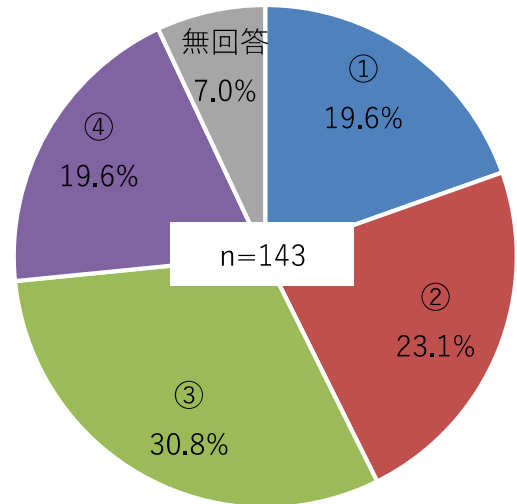
| | | 回答数 | 割合 |
|---|---------------------|-----|-------|
| ① | 遠方に住んでおり維持管理ができない | 10 | 41.7% |
| ② | 誰が管理するか決まっていない | 3 | 12.5% |
| ③ | 費用の問題で維持管理ができない | 9 | 37.5% |
| ④ | 高齢のため、維持管理したくてもできない | 5 | 20.8% |
| ⑤ | 権利者等が複数のため維持管理が困難 | 1 | 4.2% |
| ⑥ | その他 | 5 | 20.8% |

■空家の利活用の意向について

問 12 現在空家となっている建物を利活用していくことを希望しますか。〈〇は1つだけ〉

「利活用したい」が19.6%、「条件次第で利活用を考えたい」が23.1%となっており、何らかの利活用を考えたい回答者が42.7%となっています。

また、「利活用をするつもりはない」は30.8%となっています。

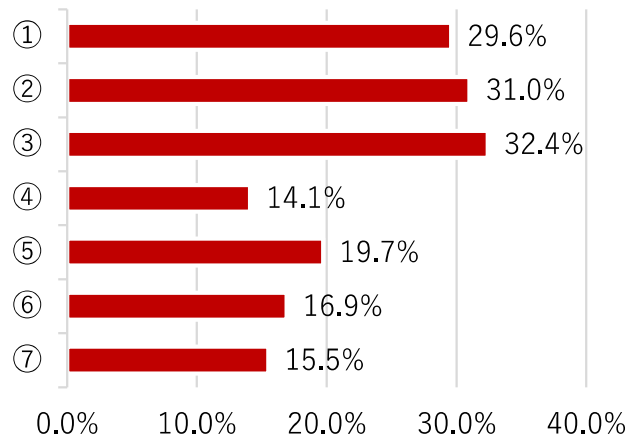


| | 回答数 | 割合 |
|-----------------|-----|--------|
| ① 利活用したい | 28 | 19.6% |
| ② 条件次第で利活用を考えたい | 33 | 23.1% |
| ③ 利活用するつもりはない | 44 | 30.8% |
| ④ わからない | 28 | 19.6% |
| 無回答 | 10 | 7.0% |
| 合 計 | 143 | 100.0% |

問 13 空家をどのように利活用しますか。〈〇はいくつでも〉

(n=71)

「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多く32.4%、次いで「家族の所有物の保管場所として使用したい」が31.0%と多くなっています。

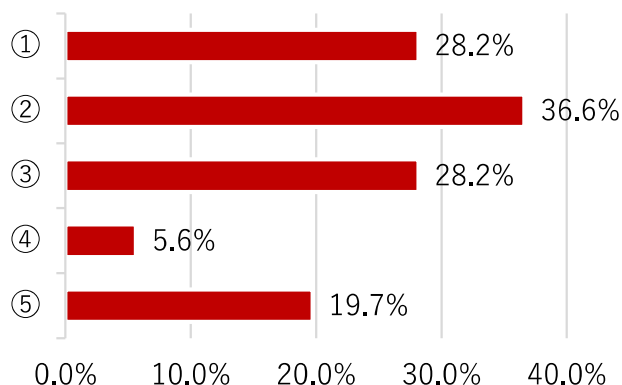


| | 回答数 | 割合 |
|-----------------------|-----|-------|
| ① 家族の居住のため使用したい | 21 | 29.6% |
| ② 家族の所有物の保管場所として使用したい | 22 | 31.0% |
| ③ 賃貸住宅として貸し出したい | 23 | 32.4% |
| ④ 商店・事業所として貸し出したい | 10 | 14.1% |
| ⑤ ボランティアや地域活動に貸し出したい | 14 | 19.7% |
| ⑥ 公共サービスの拠点として貸し出したい | 12 | 16.9% |
| ⑦ その他 | 11 | 15.5% |

問 14 空家をどのような条件であれば利活用しますか。〈〇はいくつでも〉

(n=71)

「良い借り手が見つければ」が最も多く36.6%、次いで「建物の修繕費用の目途が立てば」、「利益が確保できれば」が28.2%と多くなっています。

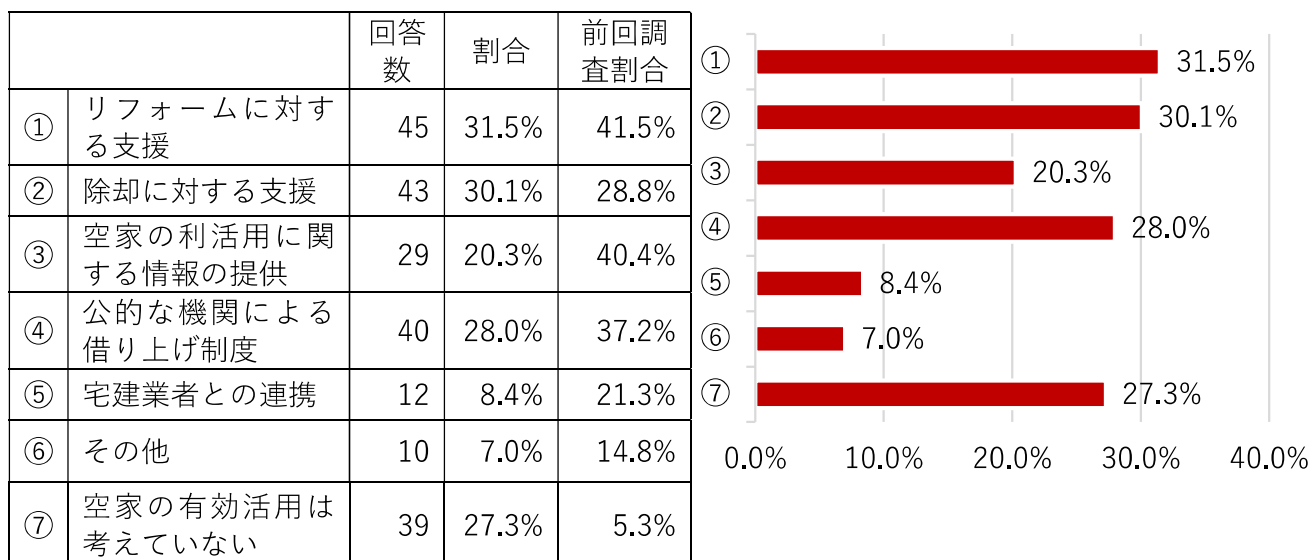


| | 回答数 | 割合 |
|-------------------------|-----|-------|
| ① 建物の修繕費用の目途が立てば | 20 | 28.2% |
| ② 良い借り手が見つければ | 26 | 36.6% |
| ③ 利益が確保できれば | 20 | 28.2% |
| ④ 期間限定で貸し出し、期間終了後は家族で利用 | 4 | 5.6% |
| ⑤ その他 | 14 | 19.7% |

問 15 〈全員におたずねします〉空家となっているあなたの建物や土地を、今後「利活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか。〈〇はいくつでも〉

(n=143)

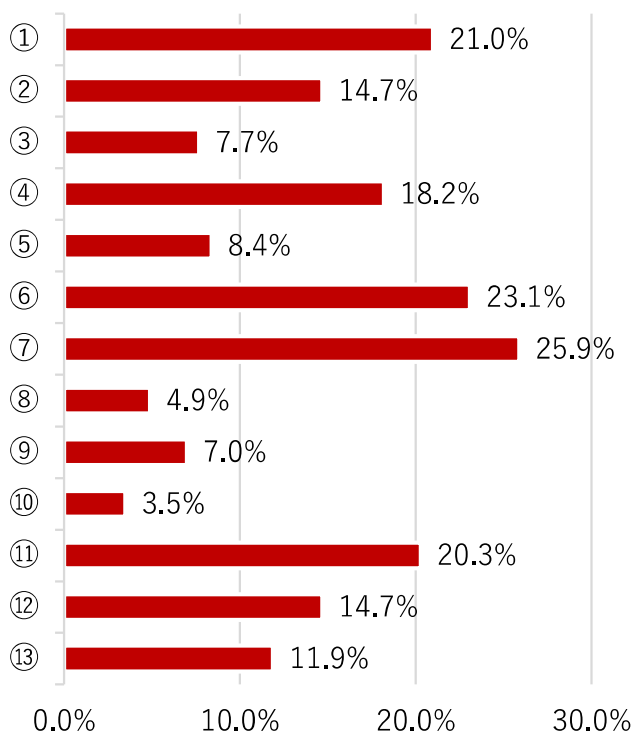
「リフォームに対する支援」が最も多く31.5%、次いで「除却に対する支援」が30.1%と多くなっています。



問 16 空家を利活用しない理由、又は活用にあたっての不安はなんですか。〈〇はいくつでも〉

〈賃貸の場合〉 (n=143)

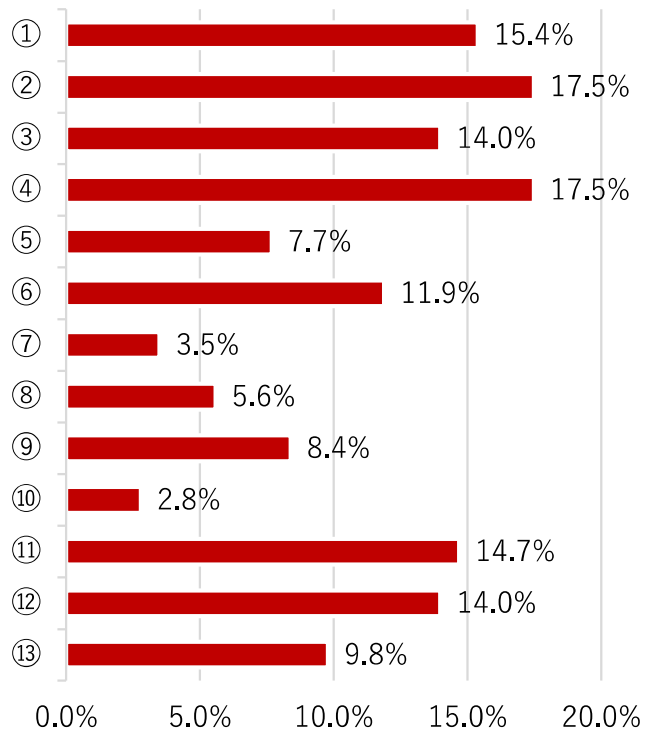
「家財道具を片付けるのが手間」が最も多く 25.9%、次いで「貸し出すには相当のリフォームが必要だから」が 23.1%と多くなっています。



| | 回答数 | 割合 |
|------------------------|-----|-------|
| ① 一度貸し出すと返してもらうのが大変 | 30 | 21.0% |
| ② 入居者のマナーや賃貸滞納の心配がある | 21 | 14.7% |
| ③ 自分の家を雑に扱われるのがいや | 11 | 7.7% |
| ④ いずれ自分又は親族が利用するつもり | 26 | 18.2% |
| ⑤ 希望の条件では借り手が付かない | 12 | 8.4% |
| ⑥ 貸し出すには相当のリフォームが必要だから | 33 | 23.1% |
| ⑦ 家財道具を片付けるのが手間 | 37 | 25.9% |
| ⑧ 自分の家に他人が入居することに抵抗がある | 7 | 4.9% |
| ⑨ 祭祀財産が残っているから | 10 | 7.0% |
| ⑩ 盆暮正月に利用するから | 5 | 3.5% |
| ⑪ 取り壊しや建替えを考えている | 29 | 20.3% |
| ⑫ 誰に相談すればいいかわからない | 21 | 14.7% |
| ⑬ その他 | 17 | 11.9% |

＜売却の場合＞ (n=143)

「希望の条件では買い手が付かない」、「家財道具を片付けるのが手間」が最も多く17.5%、次いで「いずれ自分又は親族が利用するつもり」が15.4%と多くなっています。



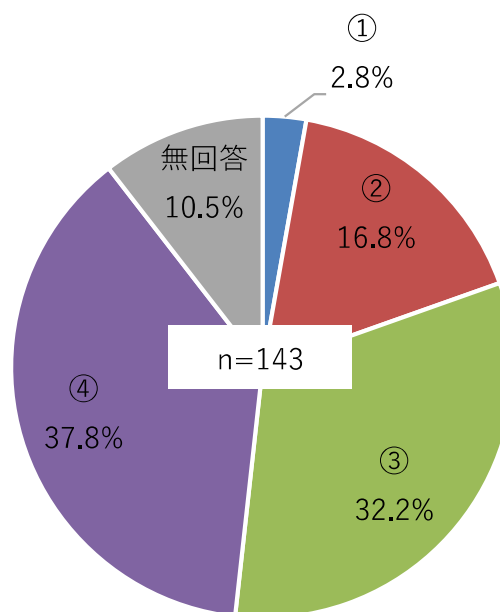
| | 回答数 | 割合 |
|----------------------|-----|-------|
| ① いずれ自分又は親族が利用するつもり | 22 | 15.4% |
| ② 希望の条件では買い手が付かない | 25 | 17.5% |
| ③ 売るには相当のリフォームが必要だから | 20 | 14.0% |
| ④ 家財道具を片付けるのが手間 | 25 | 17.5% |
| ⑤ 祭祀財産が残っているから | 11 | 7.7% |
| ⑥ 将来子や孫に相続させるつもり | 17 | 11.9% |
| ⑦ 契約手続きが面倒そう | 5 | 3.5% |
| ⑧ 敷地の境界がはっきりしていないから | 8 | 5.6% |
| ⑨ 相続登記をしていないから | 12 | 8.4% |
| ⑩ 盆暮正月に利用するから | 4 | 2.8% |
| ⑪ 取り壊しや建替えを考えている | 21 | 14.7% |
| ⑫ 誰に相談すればいいかわからない | 20 | 14.0% |
| ⑬ その他 | 14 | 9.8% |

問 17 空家の解体除去の予定はありますか。〈〇は 1 つだけ〉

「わからない」が最も多く 37.8%、次いで「解体除去するつもりは無い」が 32.2%と多くなっています。

また、「解体除去の予定あり」は 2.8%となっています。

| | 回答数 | 割合 |
|----------------|-----|--------|
| ① 解体除去の予定あり | 4 | 2.8% |
| ② 解体除去を検討している | 24 | 16.8% |
| ③ 解体除去するつもりは無い | 46 | 32.2% |
| ④ わからない | 54 | 37.8% |
| 無回答 | 15 | 10.5% |
| 合 計 | 143 | 100.0% |

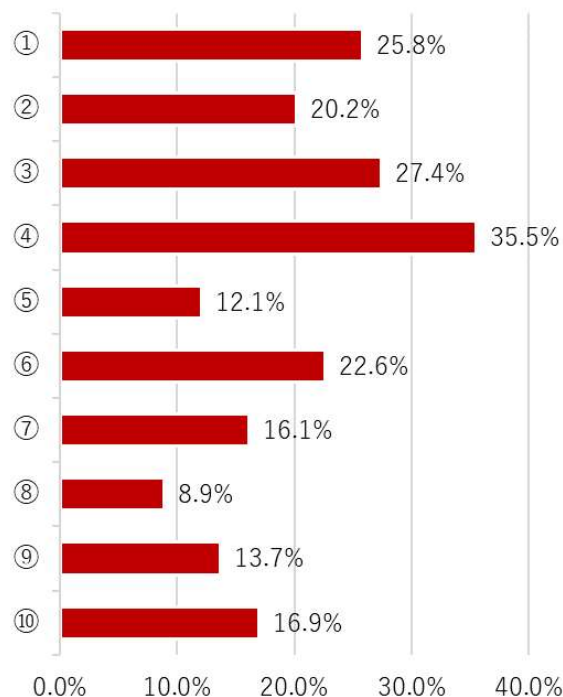


問 18 〈問 17 で 2～4 を選んだ方に質問です〉空家を解体除去しない理由、又は解体除去するにあたっての不安や障害は何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=124)

「解体費用が準備できないから」が最も多く 30.8%、次いで「家財道具を片付けるのが手間」が 23.8%と多くなっています。

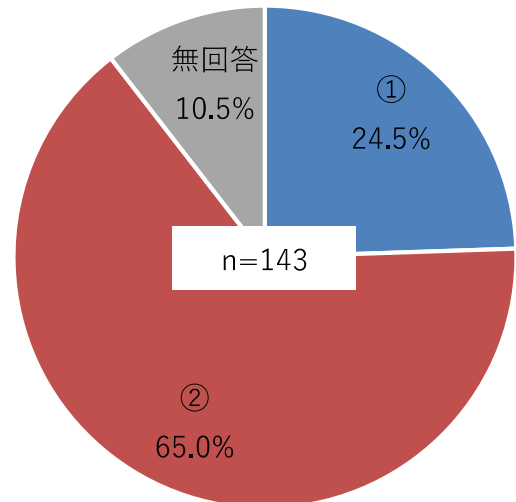
| | 回答数 | 割合 |
|---------------------|-----|-------|
| ① いずれ自分又は親族が利用するつもり | 32 | 25.8% |
| ② 将来子や孫に相続させるつもり | 25 | 20.2% |
| ③ 家財道具を片付けるのが手間 | 34 | 27.4% |
| ④ 解体費用が準備できないから | 44 | 35.5% |
| ⑤ 相続登記をしていないから | 15 | 12.1% |
| ⑥ 固定資産税が上がると聞いているから | 28 | 22.6% |
| ⑦ 解体手続きが面倒そうだから | 20 | 16.1% |
| ⑧ 祭祀財産が残っているから | 11 | 8.9% |
| ⑨ 誰に相談すればいいかわからない | 17 | 13.7% |
| ⑩ その他 | 21 | 16.9% |



問 19 当市では、空家の管理や登記などの問題を抱える方に対し、空家等に関する相談会を実施しております。相談会への参加を希望しますか。〈〇は 1 つだけ〉

「希望する」が 24.5%、「希望しない」は 65.0%となっています。

| | 回答数 | 割合 |
|---------|-----|--------|
| ① 希望する | 35 | 24.5% |
| ② 希望しない | 93 | 65.0% |
| 無回答 | 15 | 10.5% |
| 合 計 | 143 | 100.0% |

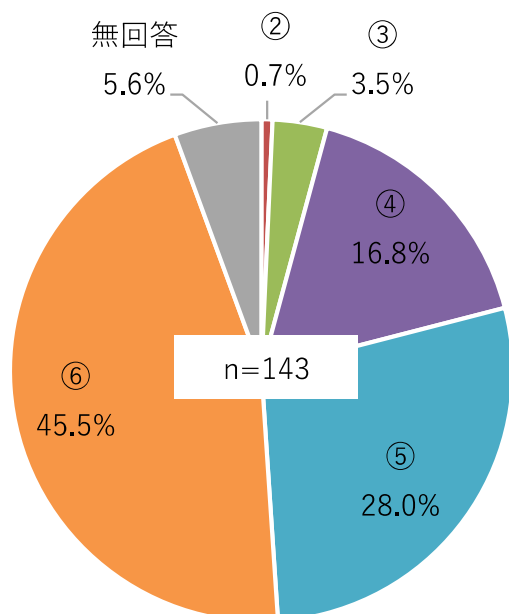


■回答者について

問 20 あなたの年齢はおいくつですか。〈〇は 1 つだけ〉

「70 歳以上」が最も多く 45.5%となっており、60 歳以上の占める割合は 73.5%となっています。

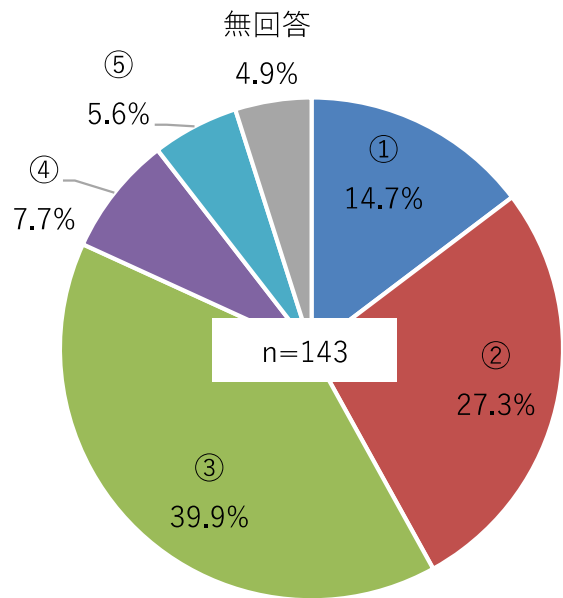
| | 回答数 | 割合 |
|-----------|-----|--------|
| ① 30 歳未満 | 0 | 0.0% |
| ② 30～39 歳 | 1 | 0.7% |
| ③ 40～49 歳 | 5 | 3.5% |
| ④ 50～59 歳 | 24 | 16.8% |
| ⑤ 60～69 歳 | 40 | 28.0% |
| ⑥ 70 歳以上 | 65 | 45.5% |
| 無回答 | 8 | 5.6% |
| 合 計 | 143 | 100.0% |



問 21 あなたの世帯構成どのようになっていますか。〈〇は1つだけ〉

「親と子どもの世帯」が最も多く 39.9%と最も多くなっています。次いで「夫婦のみ世帯」が 27.3%と多く、「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」を合わせると 42.0%となります。

| | 回答数 | 割合 |
|------------------|-----|--------|
| ① 単独世帯 | 21 | 14.7% |
| ② 夫婦のみ世帯 | 39 | 27.3% |
| ③ 親と子どもの世帯 | 57 | 39.9% |
| ④ 親子、孫の3世代にわたる世帯 | 11 | 7.7% |
| ⑤ その他 | 8 | 5.6% |
| 無回答 | 7 | 4.9% |
| 合 計 | 143 | 100.0% |

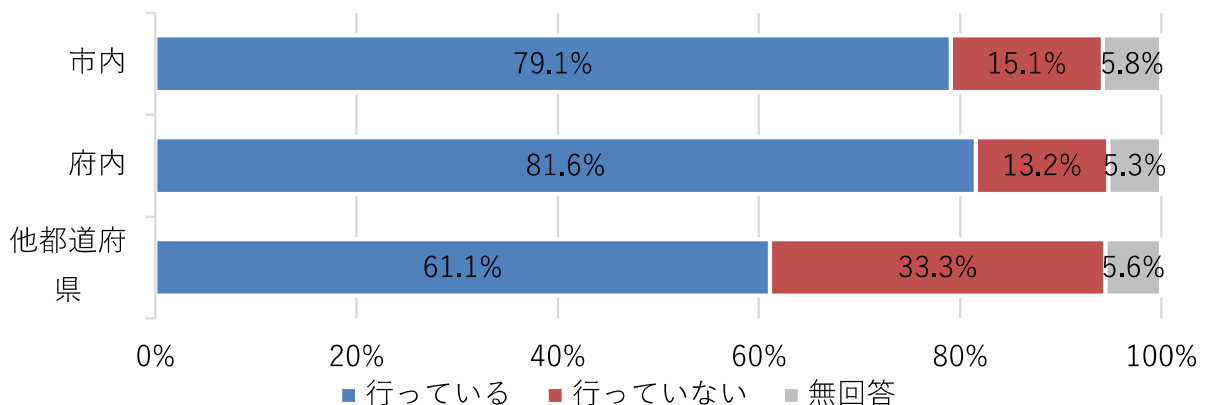


■回答者のお住まいから見る集計

クロス集計1 回答者のお住まい × 定期的な維持管理をしているか (問7)

「行っていない」が「他都道府県」にお住まいの方は 33.3%と市内、府内の方と比べ高くなっています。
【上段：件数 下段：割合(%)】

| | 合計 | 行っている | 行っていない |
|-------|-------|-------|--------|
| 合計 | 143 | 111 | 24 |
| | 100.0 | 77.6 | 16.8 |
| 市内 | 86 | 68 | 13 |
| | 100.0 | 79.1 | 15.1 |
| 府内 | 38 | 31 | 5 |
| | 100.0 | 81.6 | 13.2 |
| 他都道府県 | 18 | 11 | 6 |
| | 100.0 | 61.1 | 33.3 |

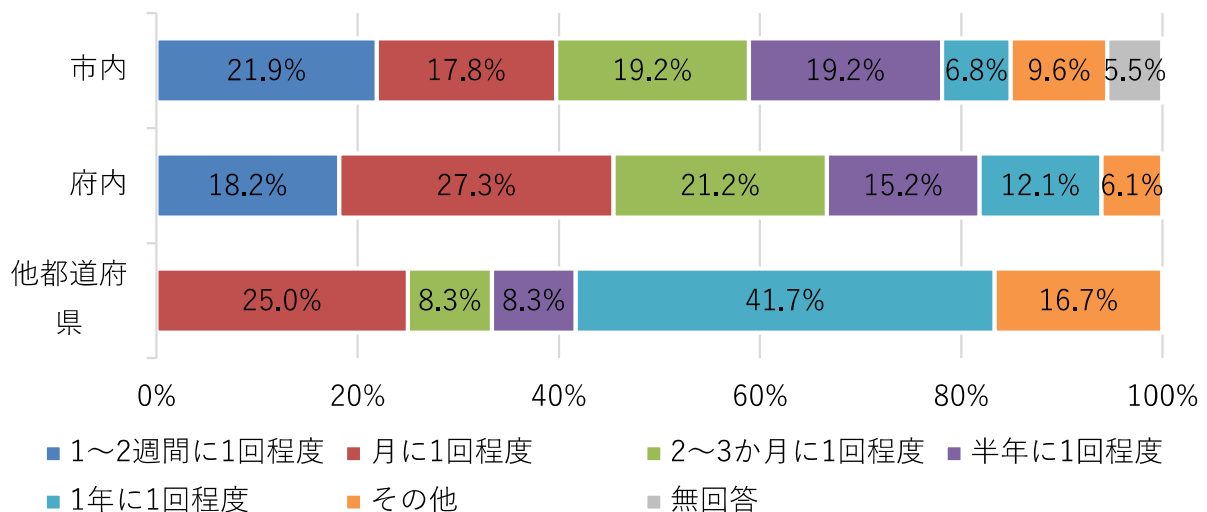


クロス集計2 回答者のお住まい × 管理の頻度 (問8)

「市内」にお住まいの方に比べ「府内」、「他都道府県」にお住まいの方は、「1～2週間に1回程度」と回答した方の割合が少なくなっています。また、「他都道府県」にお住まいの方は、「1年に1回程度」が41.7%と「市内」、「府内」に比べ高くなっています。

【上段：件数 下段：割合(%)】

| | 合計 | 1～2週間に1回程度 | 月に1回程度 | 2～3か月に1回程度 | 半年に1回程度 | 1年に1回程度 | その他 | 1～2週間に1回程度 |
|-------|-------|------------|--------|------------|---------|---------|------|------------|
| 合計 | 119 | 22 | 26 | 22 | 20 | 14 | 11 | 22 |
| | 100.0 | 18.5 | 21.8 | 18.5 | 16.8 | 11.8 | 9.2 | 18.5 |
| 市内 | 73 | 16 | 13 | 14 | 14 | 5 | 7 | 16 |
| | 100.0 | 21.9 | 17.8 | 19.2 | 19.2 | 6.8 | 9.6 | 21.9 |
| 府内 | 33 | 6 | 9 | 7 | 5 | 4 | 2 | 6 |
| | 100.0 | 18.2 | 27.3 | 21.2 | 15.2 | 12.1 | 6.1 | 18.2 |
| 他都道府県 | 12 | - | 3 | 1 | 1 | 5 | 2 | - |
| | 100.0 | - | 25.0 | 8.3 | 8.3 | 41.7 | 16.7 | - |

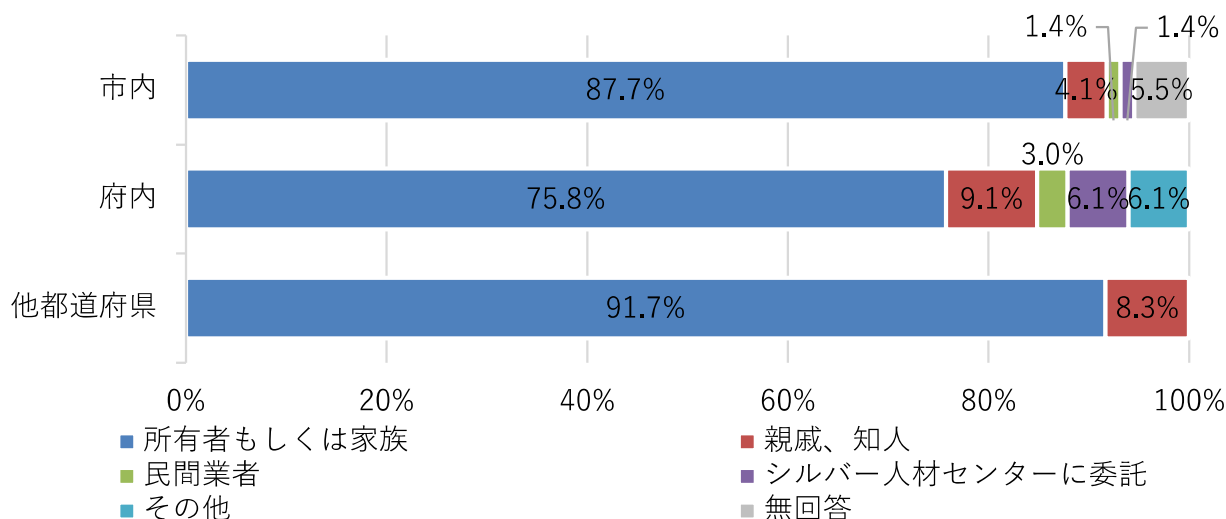


クロス集計3 回答者のお住まい × 空家等の管理を行っている人 (問9)

「府内」にお住まいの方は「所有者もしくは家族」が75.8%と「市内」、「他都道府県」と比べやや低くはなっているものの、大半は「所有者もしくは家族」で管理を行っています。

【上段：件数 下段：割合(%)】

| | 合計 | 所有者もしくは家族 | 親戚、知人 | 民間業者 | シルバー人材センターに委託 | その他 | 所有者もしくは家族 |
|-------|-------|-----------|-------|------|---------------|-----|-----------|
| 合計 | 119 | 101 | 7 | 2 | 3 | 2 | 101 |
| | 100.0 | 84.9 | 5.9 | 1.7 | 2.5 | 1.7 | 84.9 |
| 市内 | 73 | 64 | 3 | 1 | 1 | - | 64 |
| | 100.0 | 87.7 | 4.1 | 1.4 | 1.4 | - | 87.7 |
| 府内 | 33 | 25 | 3 | 1 | 2 | 2 | 25 |
| | 100.0 | 75.8 | 9.1 | 3.0 | 6.1 | 6.1 | 75.8 |
| 他都道府県 | 12 | 11 | 1 | - | - | - | 11 |
| | 100.0 | 91.7 | 8.3 | - | - | - | 91.7 |



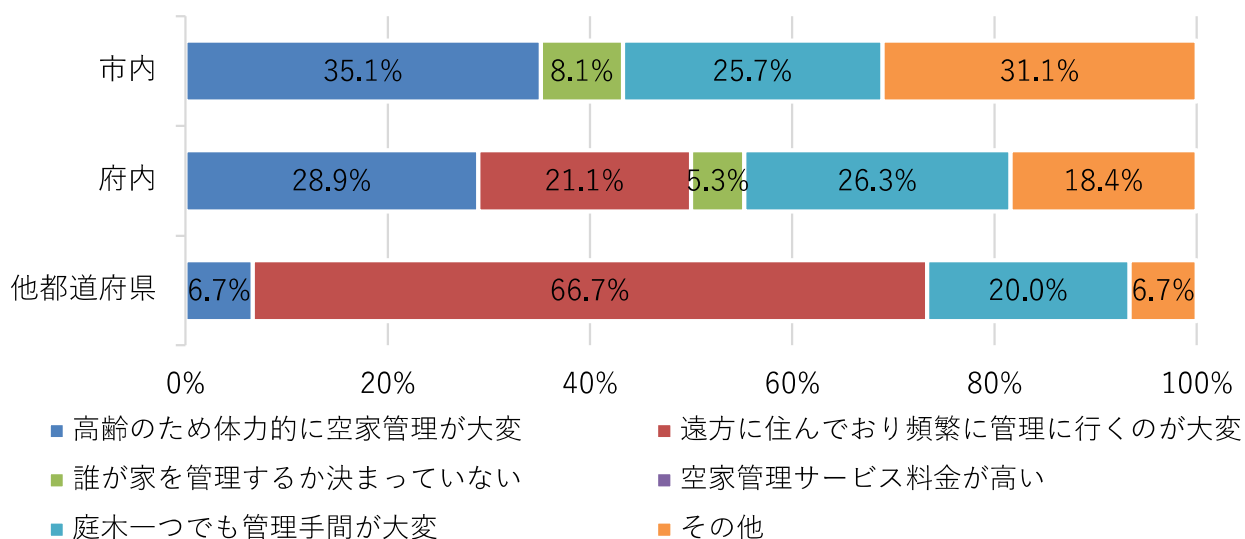
クロス集計4 回答者のお住まい × 維持管理を行う上で困っていること (問 10)

「他都道府県」にお住まいの方は「遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変」が66.7%と「市内」、「府内」と比べ高くなっています。

【上段：件数 下段：割合】

(%)】

| | 合計 | 高齢のため体力的に空家管理が大変 | 遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変 | 誰が家を管理するか決まっていない | 空家管理サービス料金が高い | 庭木一つでも管理手間が大変 | その他 |
|-------|-------|------------------|----------------------|------------------|---------------|---------------|------|
| 合計 | 128 | 38 | 18 | 8 | - | 33 | 31 |
| | 100.0 | 29.7 | 14.1 | 6.3 | - | 25.8 | 24.2 |
| 市内 | 74 | 26 | - | 6 | - | 19 | 23 |
| | 100.0 | 35.1 | - | 8.1 | - | 25.7 | 31.1 |
| 府内 | 38 | 11 | 8 | 2 | - | 10 | 7 |
| | 100.0 | 28.9 | 21.1 | 5.3 | - | 26.3 | 18.4 |
| 他都道府県 | 15 | 1 | 10 | - | - | 3 | 1 |
| | 100.0 | 6.7 | 66.7 | - | - | 20.0 | 6.7 |



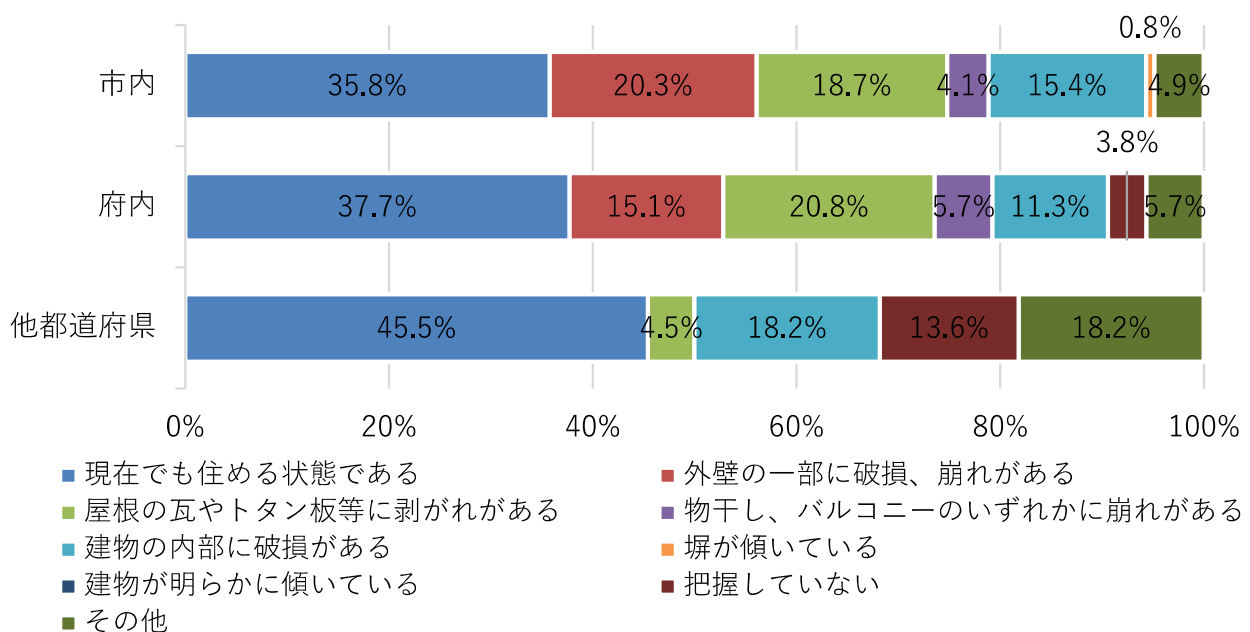
クロス集計5 回答者のお住まい × 回答者の空家等の状態（問5）

「他都道府県」にお住まいの方は「現在でも住める状態である」が45.5%と「市内」、「府内」と比べて高くなっています。また「現在でも住める状態である」「把握していない」「その他」を除く、何らかの不具合があると答えたのは、「市内」が59.3%、「府内」が52.9%、「他都道府県」は22.7%となっています。

【上段：件数 下段：割合（%）】

| | 合計 | 現在でも住める状態である | 外壁の一部に破損、崩れがある | 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある | 物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある |
|-------|-------|--------------|----------------|-------------------|----------------------|
| 合計 | 199 | 75 | 33 | 35 | 8 |
| | 100.0 | 37.7 | 16.6 | 17.6 | 4.0 |
| 市内 | 123 | 44 | 25 | 23 | 5 |
| | 100.0 | 35.8 | 20.3 | 18.7 | 4.1 |
| 府内 | 53 | 20 | 8 | 11 | 3 |
| | 100.0 | 37.7 | 15.1 | 20.8 | 5.7 |
| 他都道府県 | 22 | 10 | 0 | 1 | 0 |
| | 100.0 | 45.5 | 0.0 | 4.5 | 0.0 |

| | 建物の内部に破損がある | 塀が傾いている | 建物が明らかに傾いている | 把握していない | その他 |
|-------|-------------|---------|--------------|---------|------|
| 合計 | 29 | 1 | 0 | 5 | 13 |
| | 14.6 | 0.5 | 0.0 | 2.5 | 6.5 |
| 市内 | 19 | 1 | 0 | 0 | 6 |
| | 15.4 | 0.8 | 0.0 | 0.0 | 4.9 |
| 府内 | 6 | 0 | 0 | 2 | 3 |
| | 11.3 | 0.0 | 0.0 | 3.8 | 5.7 |
| 他都道府県 | 4 | 0 | 0 | 3 | 4 |
| | 18.2 | 0.0 | 0.0 | 13.6 | 18.2 |



4 本市の空家等対策の課題

(1) 管理不全な空家等の増加の抑制

国勢調査や人口推計等の結果によると、本市の人口は平成 27 年をピークに今後減少していく見通しです。また、世帯数はこれまで増加し続けていますが、人口減少に合わせて今後世帯数も減少に転じると考えられます。一方、高齢者のいる世帯数は平成 12 年から令和 2 年の 20 年間で倍増しましたが、高齢単身世帯は引き続き高い伸び率を示している一方で、高齢夫婦世帯は減少に転じました。高齢単身世帯は、高齢者福祉施設等への入所に伴い空家化する恐れがあり、体力的に自身で維持管理することが難しくなることや相続などの発生により権利関係が複雑になることで、管理不全な空家が次々と発生する恐れがあります。

また、建築基準法上の道路に面していない空家等については、中古住宅としての流通や除却後の跡地利用が困難であることから管理不全な空家等となる可能性が高く、道路に面した隣接する土地所有者の協力が必要と考えられ、隣接する土地所有者への啓発活動が必要です。

(2) 特定空家化の未然防止

空家等の所有者へのアンケート調査結果によると、維持管理を行う方は、その約 8 割が所有者もしくは家族ですが、高齢や遠方に居住するため維持管理が困難又はできないという意見も多い状況です。

今後一層の高齢化が進むと推計されており、適切な維持管理ができない空家等の所有者等も増加することが見込まれます。長期間にわたって空家等の状態が続くと、建物の劣化が進行しやすく、中古住宅としての流通や賃貸が困難になることが考えられます。また、空家等の状態が悪化し、著しく管理不全な空家等となれば、景観・衛生・生活環境・防犯・防災等において地域住民や通行人等への悪影響を及ぼすことも危惧されます。

空家等を適切に維持管理、適切に活用することで特定空家等に発展することを未然に防止することが必要です。

(3) 空家等の幅広い利活用

空家等の所有者等へのアンケート調査では、空家等の活用意向がある所有者等は約 4 割に止まっており利活用に関してはやや消極的です。

空家等を利活用するために、リフォームに対する支援や空き家バンク、空家等の利活用に関する情報提供、公的機関による借り上げ制度といった支援を求める声も多くなっていることから、空家等の幅広い利活用の促進に向けた取組みが必要です。

(4) 特定空家等への対応

著しく管理不全な状態にある空家等は「特定空家等」の候補になると考えられることから、所有者等の現状と意向を把握するとともに、法 12 条に基づく情報の提供、助言等を継続して行う必要があります。また、著しく管理不全な状態にあり地域の生活環境に悪影響を及ぼし切迫性の高い空家等は「特定空家等」となるため、「特定空家等」の状態の解消は重大な

課題です。継続的に特措法第12条に基づく助言等を行ったにも関わらず著しく管理不全な状態が解消されない場合、地域住民や通行人の安全性、生活環境を確保できるよう、特措法第14条に基づく助言・指導を徹底する必要がある、改善が見られない場合、勧告・命令・代執行とより厳しい措置により対応する必要があります。

(5) 空家等対策の効率的・効果的な推進

本市においては、調査対象となっていた建物の54.1%が、空家の除却や利活用、建替等により、空家総数は減少しています。

一方で「危険度が高く解体の必要性が高い」「老朽化が著しい」と評価された空家数は大幅に増加しています。これは、平成30年台風第21号が大きく影響していることもありますが、一旦、管理不全な空家に陥るとそこから抜け出すことが容易ならざる事を表しているとも言えます。

空家等に関する相談は多岐にわたることから関係課の役割・所管を明確にし、市民・空家所有者等が相談しやすい環境を整備することが求められます。

そのため、空家等相談の総合的な窓口体制を整備するなど、ワンストップ対応を基本とする庁内体制を構築するとともに、空家等の実態調査に基づく「空家データベース」を有効活用し効率的・効果的な空家等対策を実施することが必要です。