

城陽市空家等実態調査
報告書

平成29年3月

城陽市

城陽市空家等実態調査 報告書

目次

I. 調査概要

(1) 調査の目的	1
(2) 調査対象範囲及び調査対象建築物、調査期間	1
(3) 調査の工程	1
(4) 調査内容	2

II. 各調査の結果

1. 空家等現地調査

(1) 空家等現地調査概要及び現地調査票	8
(2) 空家等現地調査結果	10

2. 所有者アンケート調査

(1) 所有者アンケート調査概要及び調査票	20
(2) 集計結果	25

3. 自治会長アンケート調査

(1) 自治会長アンケート調査概要及び調査票	38
(2) 集計結果	40

III. 空家等実態調査の結果とまとめ

(1) 実態調査の結果	45
(2) 城陽市における空家等の現状	45
(3) 実態調査のまとめ	46

I. 調査概要

(1) 調査の目的

近年、急速な少子・高齢化や経済情勢等の変化等により、適切に維持管理されずに老朽化が進行している建築物や住環境に悪影響を及ぼしている建築物等が増加しています。また「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されるとともに、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針により、空家等の対策について国、都道府県、市町村の役割が示されたところです。

本調査は、こうした空家等の問題に対処するため、本市における空家等の実態を把握し、生活環境の保全、空家等の適正管理、住宅施策としての利活用の促進など、今後の空家等対策を総合的に推進していく上での基礎資料を作成することを目的として実施したものです。

(2) 調査対象範囲及び調査対象建築物、調査期間

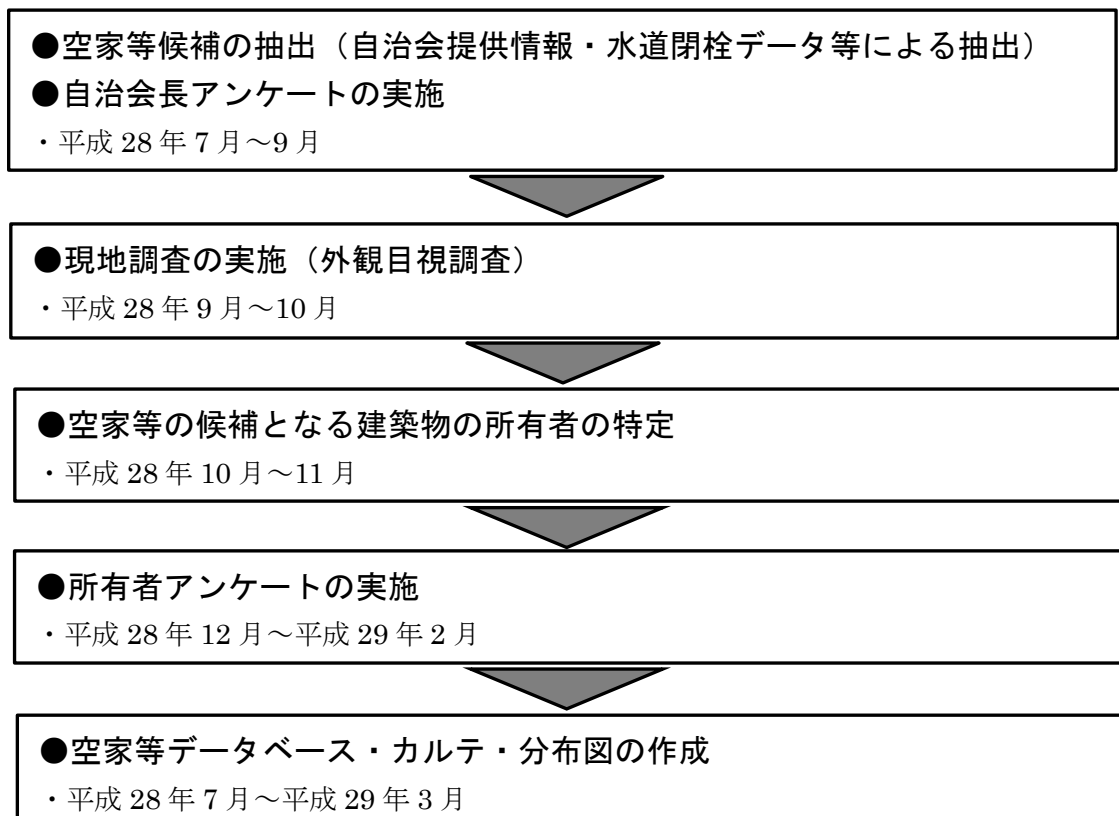
調査対象範囲は、城陽市内全域とします。

調査対象建築物は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく戸建て住宅（併用住宅含む）の空家等^{※1}を対象とします。ただし、共同住宅（長屋含む）において全室居住者がみられない場合には、空家等として取り扱うものとします。

調査期間は、平成 28 年 7 月～平成 29 年 3 月です。

※1 概ね一年間を通して使用実績がない建築物と附属する工作物及びその敷地

(3) 調査の工程



(4) 調査内容

1) 空家等候補の抽出（自治会からの情報による抽出）

公営住宅やマンションのみの自治会等を除く、市内 123 自治会から、自治会区域内での空家等情報について調査票での回答を依頼し、819 件の空家等候補の抽出を行いました。

2) 空家等候補の抽出（市保有データによる抽出）

水道閉栓状況データより 941 件、平成 27 年度水道使用量 0 m³データより 256 件、既存の市保有空家等データより 91 件の空家等候補の抽出を行いました。

⇒1)、2) のデータを合わせ、重複を整理し、1,401 件の空家等候補の抽出を行いました。

3) 空家等所有者の特定

1)、2) の作業で抽出した 1,401 件の空家等候補について、空家等所有者または管理者を特定しました。

① 所有者等データベースの作成・整理

課税台帳データにより空家等所有者または管理者の特定を行い、所有者等データベースとして作成・整理を行いました。

4) 空家等現地調査

1)、2) の作業で抽出した 1,401 件の空家等候補について現地調査を行いました。

① 調査票の作成

空家等判定基準を作成するとともに、現地調査において建築物の構造、階数、敷地の状況及び建築物の管理・破損状況等を記録するための調査票（図 2）の作成を行いました。

② 空家等現地調査

調査員が現地を訪問し、調査票に基づき外観目視調査(写真撮影含む)を行いました。

③ 空家等カルテの作成

現地調査の調査結果について、建物毎に I D（識別番号）を付し、調査票に基づき空家等カルテを作成しました。（図 1）

④ 空家等判定による整理

現地調査結果により空家等と判定した建物について、5 段階の総合評価、地区別等の集計を行い、総合的な空家等対策を図るための基礎資料を作成しました。

5) 空家等所有者アンケート（意向調査）の実施

前項までの作業で得られた空家等所有者または管理者を対象に、現在の利用状況や今後の意向に関するアンケート（意向調査）を行い、空家等の適正管理、住宅施策としての利活用の促進等、総合的な空家等対策を図るための基礎資料を作成しました。

① アンケート（意向調査）実施項目

- ・空家等に至る経緯や時期
- ・今後の利活用や売却・除却等に関する意向

- ・空家等を所有（管理）していることで困っていること
- ・情報提供の施策や制度等への要望など

6) 空家等データベース及び空家等分布図の作成

現地調査を実施した建物について、空家等データベース及び空家等分布図を作成しました。なお、本調査完了後も新規データの入力や既存データの編集・削除等が簡易に行えるものとするため、「京都府・市町村共同統合型地理情報システム」で使用できる GIS データとして作成しました。

① 空家等データベースの作成

現地調査を実施した建物について、ID（識別番号）、自治会名、所在地、不良度判定等が入力された空家等データベースの作成

② 空家等分布図の作成

現地調査を実施した建物について、不良度判定結果によって色分けするとともに、ID（識別番号）が確認できる空家等分布図の作成

● (図1) 空家等カルテ (4~7頁)

城陽市 空家等現地調査票		校区番号	自治会番号	該当物件番号
1. 所在地等				
調査日			調査員氏名	
所在地				
建物所有者/住所			建物所有者/氏名	
納税義務者/住所			納税義務者/氏名	
土地所有者/住所			土地所有者/氏名	
区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域			
用途地域	<input type="checkbox"/> 一種低層 <input type="checkbox"/> 二種低層 <input type="checkbox"/> 一種中高層 <input type="checkbox"/> 二種中高層 <input type="checkbox"/> 一種住居 <input type="checkbox"/> 二種住居 <input type="checkbox"/> 準住居 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業 <input type="checkbox"/> 工業専用			
2. 空家判定				
判定	<input type="checkbox"/> 対象外 () <input type="checkbox"/> 居住中 ()		<input type="checkbox"/> 空家等	<input type="checkbox"/> 不明
判定指標	表札	<input type="checkbox"/> 有 () <input type="checkbox"/> 無		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無 <input type="checkbox"/> チラシ等が溜まっている <input type="checkbox"/> チラシ等はない		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない又は無 <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 確認できない		
	売り・貸し表示	<input type="checkbox"/> 有 () <input type="checkbox"/> 無		
その他				
3. 物件の概要				
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 工場併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()			
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他 ()			
階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他 ()			
建築年	空家である事が把握された年度			
接道状況	幅員 (約 m)		<input type="checkbox"/> 角地等	<input type="checkbox"/> 車両乗入不可
車庫(カーポート含む)	<input type="checkbox"/> 有 (車庫orカーポート 約 台分)		<input type="checkbox"/> 無	
その他駐車スペース	<input type="checkbox"/> 有 (舗装済or未舗装 約 台分)		<input type="checkbox"/> 無	
周辺環境	<input type="checkbox"/> 特になし <input type="checkbox"/> 有 (記事:)			
物件の特徴				
4. 管理状態				
危険性	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾きなし <input type="checkbox"/> 軽度の傾きがある <input type="checkbox"/> 著しい傾きがある		
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷している <input type="checkbox"/> 穴開き、波打ちしている		
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部下地の露出がある <input type="checkbox"/> 著しい下地の露出や穴開きがある		
	その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷している <input type="checkbox"/> 著しく損傷している		
	周辺への影響	<input type="checkbox"/> 影響なし <input type="checkbox"/> 多少影響がある <input type="checkbox"/> 著しい影響がある		
防犯性	開口部・外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂や穴開きがある <input type="checkbox"/> 大きな亀裂や穴開きがある		
	塀・柵等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷等あり	<input type="checkbox"/> 全体的に損傷等あり
生活環境	雑草・庭木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
	樹木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
景観	建築物の外観	<input type="checkbox"/> 影響なし <input type="checkbox"/> 一部汚損等がある <input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある		
	その他放置物等	<input type="checkbox"/> 該当なし <input type="checkbox"/> 有 ()		
総合評価	<input type="checkbox"/> 非常に良い <input type="checkbox"/> 良い <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 問題がある <input type="checkbox"/> 非常に問題がある			
備考				

写真A :	写真B :
写真C :	写真D :
写真E :	写真F :

城陽市 空家等所有者アンケート調査票	校区番号	自治会番号	該当物件番号
アンケート設問内容	回答		
1. 調査対象建物の現状と今後について			
問1. 調査対象建物の状態			
問2. 空家となっている期間			
問3. 空家になったきっかけ			
問4. 維持管理者			
問5. 維持管理の頻度			
問6. 維持管理で困っている点			
問7. 空家の利活用の意向			
問7. 利活用したくない理由			
問8. 空家の利活用に向けた心配事など			
2. 空家利活用への支援について			
問9. 空家バンク制度の認知度			
問10. 空家バンクへの登録・利用意向			
問11. 空家の利活用に向けて必要な支援			
問12. その他			
3. 市からの情報提供希望			
名前			
所有者との関係			
郵便番号			
住所			
電話番号			
ファックス番号			
メールアドレス			

城陽市 空家等個別対応管理表	校区番号	自治会番号	該当物件番号

最終対応内容					
年月日	対応課	対応者	相談者	相談者連絡先	概要

年月日	対応課	対応者	相談者	相談者連絡先	概要

II. 各調査の結果

1. 空家等現地調査

(1) 空家等現地調査概要及び現地調査票

○現地調査期間：平成 28 年 9 月～平成 28 年 10 月

○現地調査方法：自治会提供情報・水道閉栓及び平成 27 年度使用量 0 m³データ・市保有空家等データより調査物件を抽出した上で、道路から外観目視調査を実施（私有地内への立入調査はしていない）

○現地調査物件数：1,401 件

○現地調査票：次頁に掲載

● (図2) 空家等現地調査票

城陽市 空家等現地調査票		校区番号	自治会番号	該当物件番号
1. 所在地等				
調査日			調査員氏名	
所在地				
建物所有者/住所			建物所有者/氏名	
納税義務者/住所			納税義務者/氏名	
土地所有者/住所			土地所有者/氏名	
区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域			
用途地域	<input type="checkbox"/> 一種低層 <input type="checkbox"/> 二種低層 <input type="checkbox"/> 一種中高層 <input type="checkbox"/> 二種中高層 <input type="checkbox"/> 一種住居 <input type="checkbox"/> 二種住居 <input type="checkbox"/> 準住居 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業 <input type="checkbox"/> 工業専用			
2. 空家判定				
判定	<input type="checkbox"/> 対象外 () <input type="checkbox"/> 居住中 () <input type="checkbox"/> 空家等 <input type="checkbox"/> 不明			
判定指標	表札	<input type="checkbox"/> 有 () <input type="checkbox"/> 無		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無 <input type="checkbox"/> チラシ等が溜まっている <input type="checkbox"/> チラシ等はない		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない又は無 <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 確認できない		
	売り・貸し表示	<input type="checkbox"/> 有 () <input type="checkbox"/> 無		
	その他			
3. 物件の概要				
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 工場併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()			
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他 ()			
階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他 ()			
建築年			空家である事が把握された年度	
接道状況	幅員 (約 m)		<input type="checkbox"/> 角地等 <input type="checkbox"/> 車両乗入不可	
車庫(カーポート含む)	<input type="checkbox"/> 有 (車庫orカーポート 約 台分) <input type="checkbox"/> 無			
その他駐車スペース	<input type="checkbox"/> 有 (舗装済or未舗装 約 台分) <input type="checkbox"/> 無			
周辺環境	<input type="checkbox"/> 特になし <input type="checkbox"/> 有 (記事:)			
物件の特徴				
4. 管理状態				
危険性	建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾きなし <input type="checkbox"/> 軽度の傾きがある <input type="checkbox"/> 著しい傾きがある		
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷している <input type="checkbox"/> 穴開き、波打ちしている		
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部下地の露出がある <input type="checkbox"/> 著しい下地の露出や穴開きがある		
	その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷している <input type="checkbox"/> 著しく損傷している		
	周辺への影響	<input type="checkbox"/> 影響なし <input type="checkbox"/> 多少影響がある <input type="checkbox"/> 著しい影響がある		
防犯性	開口部・外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂や穴開きがある <input type="checkbox"/> 大きな亀裂や穴開きがある		
	塀・柵等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部損傷等あり <input type="checkbox"/> 全体的に損傷等あり		
生活環境	雑草・庭木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし <input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出		
	樹木	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 手入れあり <input type="checkbox"/> 手入れなし <input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出		
景観	建築物の外観	<input type="checkbox"/> 影響なし <input type="checkbox"/> 一部汚損等がある <input type="checkbox"/> 著しい汚損等がある		
	その他放置物等	<input type="checkbox"/> 該当なし <input type="checkbox"/> 有 ()		
総合評価	<input type="checkbox"/> 非常に良い <input type="checkbox"/> 良い <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 問題がある <input type="checkbox"/> 非常に問題がある			
備考				

(2) 空家等現地調査結果

①空家等現地調査の結果概要

- ・ 現地調査実施件数：1,401 件
(自治会提供情報、水道閉栓及び平成 27 年度使用量 0 m³データ、市保有空家等データによる抽出)
- ・ 空家等候補物件：1,162 件
(現地調査による絞り込み)

②空家等物件の総合評価

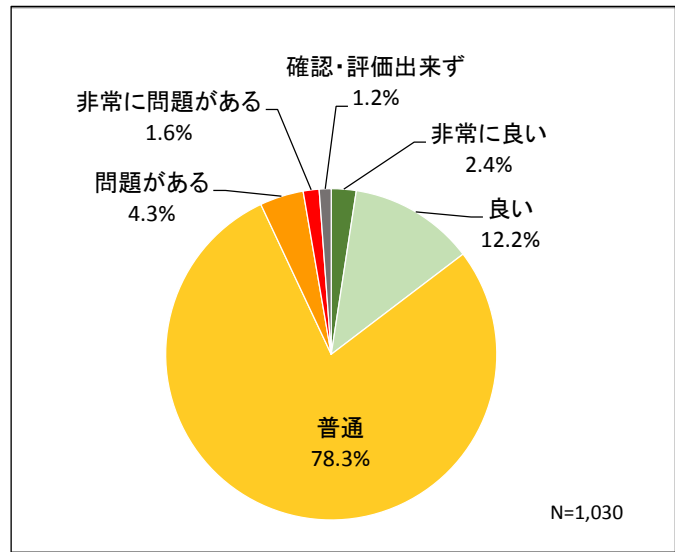
- ・ 空家等の危険性や防犯性、生活環境、景観に関する調査項目の結果に基づき、物件ごとに 5 段階の総合評価を行いました。
「非常に良い」…新築後入居前などの物件
「良い」…十分利活用が可能な物件
「普通」…大規模な改修をしなくても利活用が可能な物件
「問題がある」…劣化等によりそのままでは利活用が困難な物件
「非常に問題がある」…周囲に危険や迷惑を及ぼすおそれのある物件

(結果)

- ・ 実態調査で抽出した空家等の 93.0%は、大規模な改修をしなくても利活用可能なもの(総合評価が「非常に良い」2.4%、「良い」12.2%、「普通」78.3%)です。
- ・ 総合評価が「非常に良い」の空家等は、ほとんどが新築後入居前の状況にあるものであり、近いうちに空家等ではなくなる可能性が高いものと考えられます。
- ・ 特定空家等の候補と考えられる、生活環境や景観等において周囲に危険や迷惑を及ぼすおそれのある空家等(総合評価が「非常に問題がある」)は 16 件となっています。そのうち 14 件は富野校区に集中しています。
- ・ そのままでは利活用が難しいと考えられる空家等は 60 件(総合評価が「問題がある」44 件、「非常に問題がある」16 件)あり、校区別に見ると、富野校区(21 件)、青谷校区(13 件)で多くなっています。

総合評価	件数[件]	割合
非常に良い	25	2.4%
良い	126	12.2%
普通	807	78.3%
問題がある	44	4.3%
非常に問題がある	16	1.6%
確認・評価出来ず	12	1.2%
合 計	1,030	

※「確認・評価出来ず」…立地条件等により外観目視調査では状況が確認できなかった物件
※合計値 1,030 件は、所有者等アンケートの結果等を踏まえ本調査で最終的に把握した空家等物件数です。

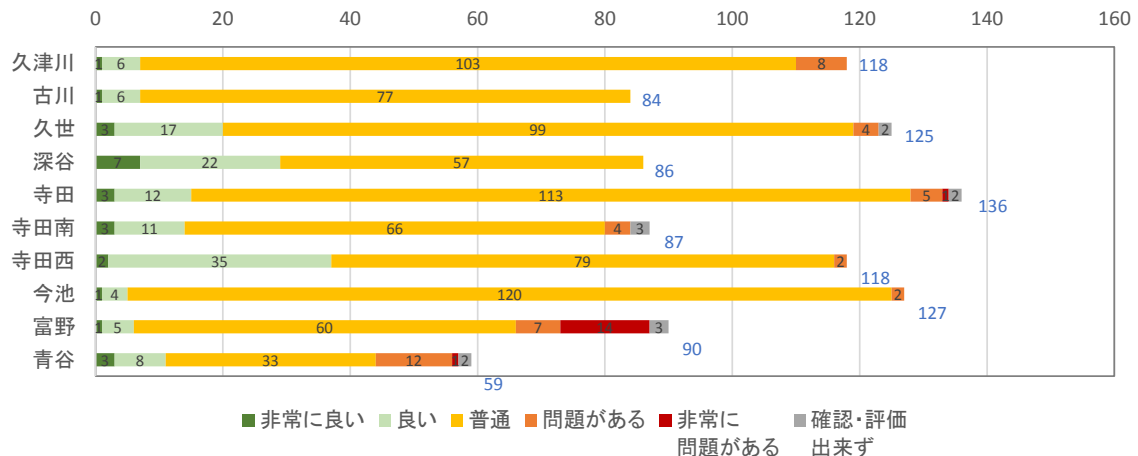


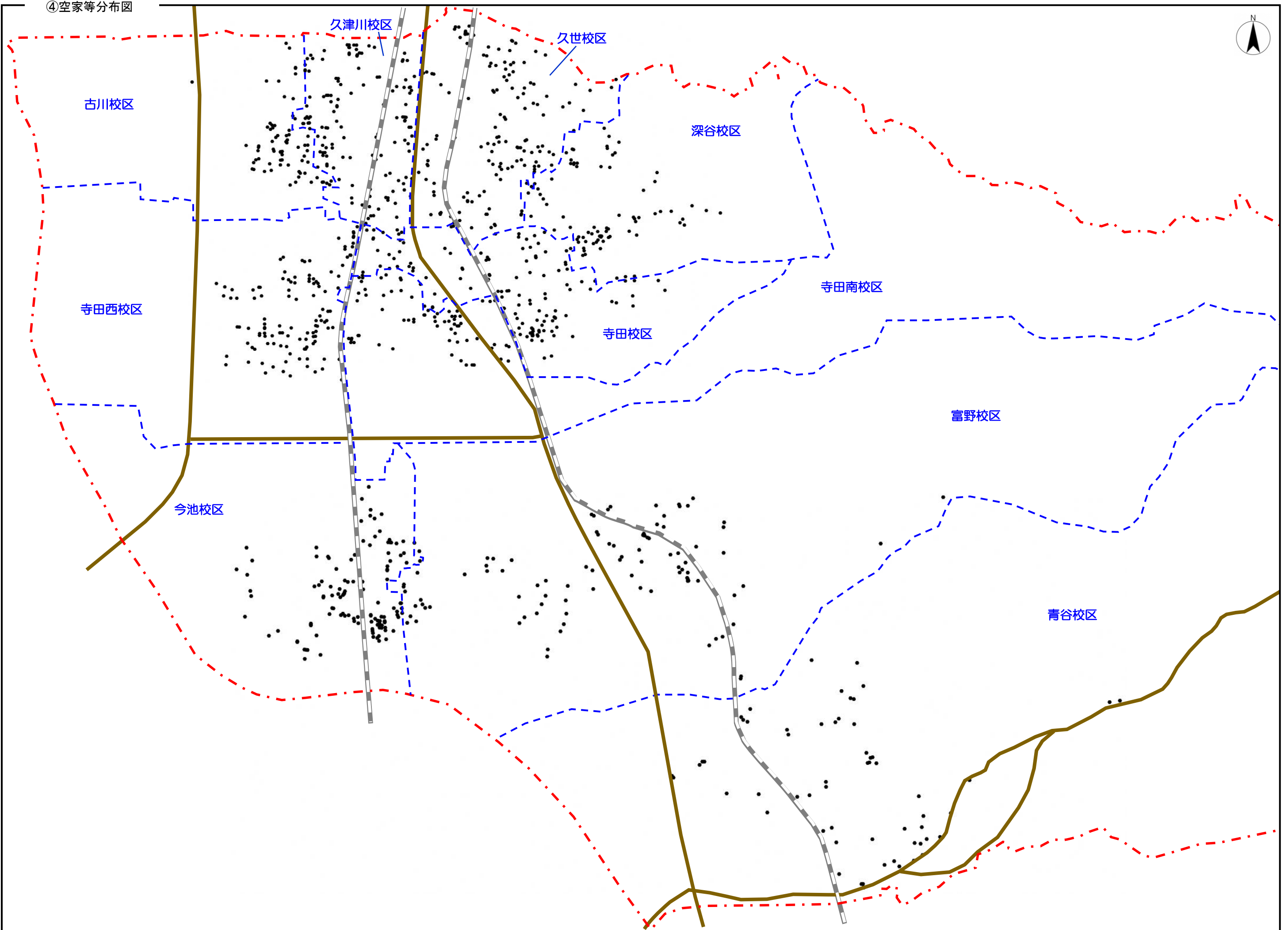
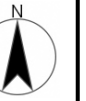
③空家等の分布

- ・校区別に見ると、寺田校区（136件）が最も多く、次いで今池校区（127件）、久世校区（125件）、久津川校区（118件）、寺田西校区（118件）の順となっています。

校区別総合評価別空家等件数

校区名	非常に良い	良い	普通	問題がある	非常に問題がある	確認・評価出来ず	合計
久津川	1	6	103	8	0	0	118
古川	1	6	77	0	0	0	84
久世	3	17	99	4	0	2	125
深谷	7	22	57	0	0	0	86
寺田	3	12	113	5	1	2	136
寺田南	3	11	66	4	0	3	87
寺田西	2	35	79	2	0	0	118
今池	1	4	120	2	0	0	127
富野	1	5	60	7	14	3	90
青谷	3	8	33	12	1	2	59
合計	25	126	807	44	16	12	1,030





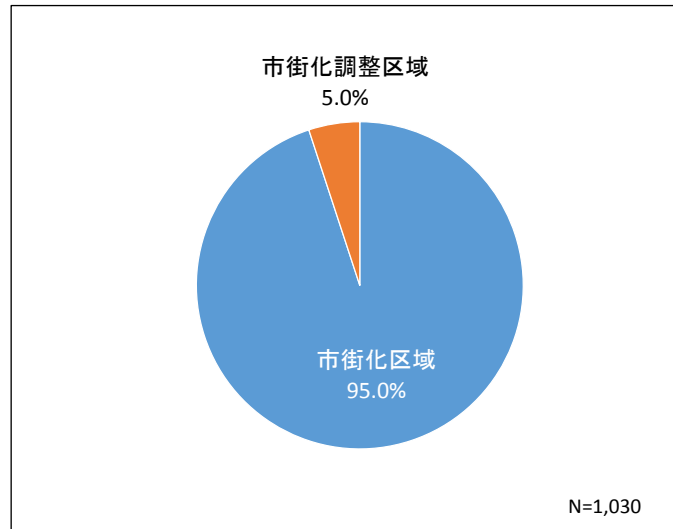
⑤現地調査項目の集計

※割合については四捨五入の関係により合計が100%にならないものがあります。

【区域区分】

- ・空家等は、95.0%（978件）が市街化区域、5.0%（52件）が市街化調整区域に立地しています。

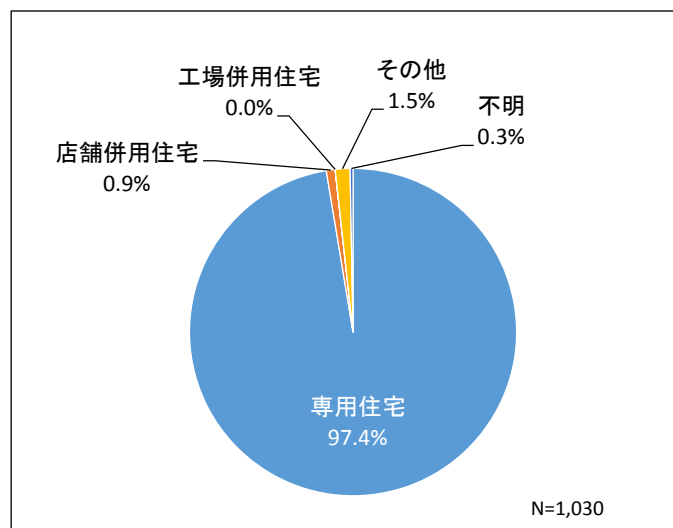
区域区分	件数[件]	割合
市街化区域	978	95.0%
市街化調整区域	52	5.0%
合計	1,030	



【用途】

- ・現在は空家等となっている物件の使用時の用途は、「専用住宅」が97.4%を占めています。
- ・「その他」の内訳は、ほとんどが「共同住宅（長屋含む）」です（全室居住者のいない共同住宅等は調査対象）。

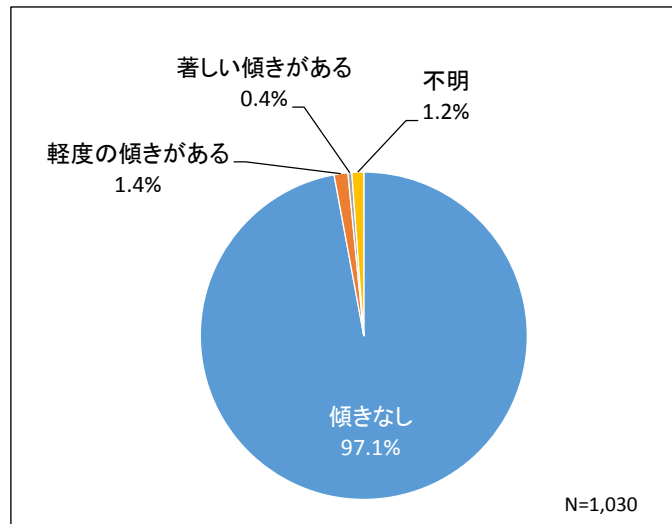
用途	件数[件]	割合
専用住宅	1,003	97.4%
店舗併用住宅	9	0.9%
工場併用住宅	0	0.0%
その他	15	1.5%
不明	3	0.3%
合計	1,030	



【危険性（建物の傾斜）】

- ・「建物の傾斜」に問題のない物件が 97.1%、問題のある物件が 1.8%（軽度の傾きがある 1.4%、著しい傾きがある 0.4%）となっています。
- ・著しい傾きがある物件が 4 件、軽度の傾きがある物件が 14 件存在しています。
- ・上記の物件については、倒壊等につながるおそれもあるため、周辺への影響度合い等も考慮し、適切な対応を図っていく必要があります。

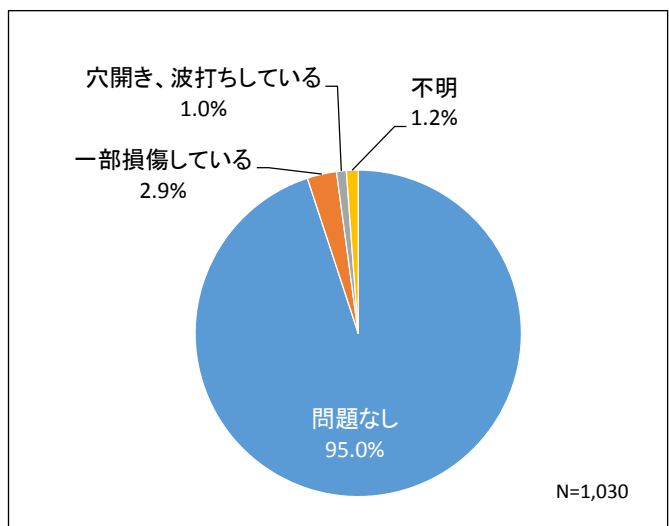
危険性(建物の傾斜)	件数[件]	割合
傾きなし	1,000	97.1%
軽度の傾きがある	14	1.4%
著しい傾きがある	4	0.4%
不明	12	1.2%
合 計	1,030	



【危険性（屋根）】

- ・「屋根」に問題のない物件が 95.0%、問題のある物件が 3.9%（一部損傷している 2.9%、穴開き・波打ちしている 1.0%）となっています。
- ・屋根が一部損傷している物件が 30 件、穴開きや波打ちしている物件が 10 件存在しています。
- ・上記の物件については、建物の損傷が進行することも念頭に置きながら、適切な対応を図っていく必要があります。

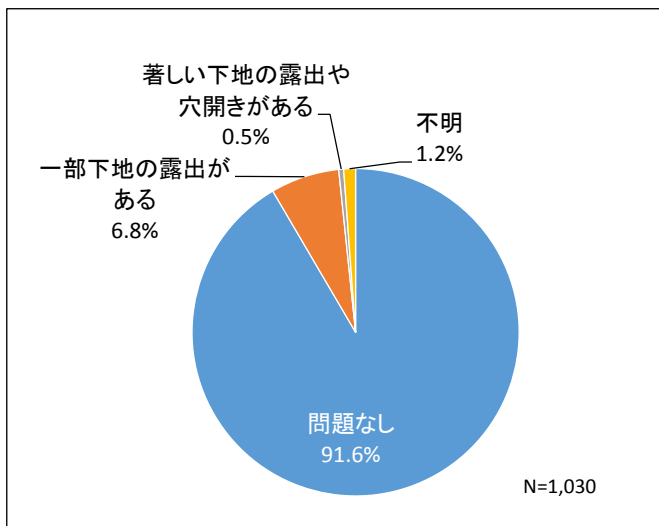
危険性(屋根)	件数[件]	割合
問題なし	978	95.0%
一部損傷している	30	2.9%
穴開き、波打ちしている	10	1.0%
不明	12	1.2%
合 計	1,030	



【危険性（外壁）】

- ・「外壁」に問題のない物件が 91.6%、問題のある物件が 7.3%（一部下地の露出がある 6.8%、著しい下地の露出や穴開きがある 0.5%）となっています。
- ・一部下地の露出がある物件が 70 件、著しい下地の露出や穴開きがある物件が 5 件存在しています。
- ・著しい下地の露出や穴開きがある物件については、倒壊等につながるおそれもあるため、適切な対応を図っていく必要があります。

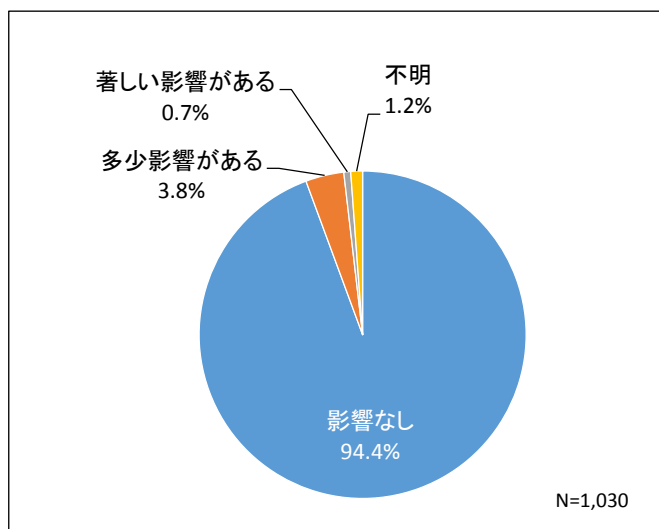
危険性(外壁)	件数[件]	割合
問題なし	943	91.6%
一部下地の露出がある	70	6.8%
著しい下地の露出や穴開きがある	5	0.5%
不明	12	1.2%
合計	1,030	



【危険性（周辺への影響）】

- ・「周辺への影響」がない物件が 94.4%、ある物件が 4.5%（多少影響がある 3.8%、著しい影響がある 0.7%）となっています。
- ・多少影響がある物件が 39 件、著しい影響がある物件が 7 件存在しています。
- ・著しい影響がある物件は、周囲に危険や迷惑を及ぼすおそれがあるため、適切な対応を図っていく必要があります。

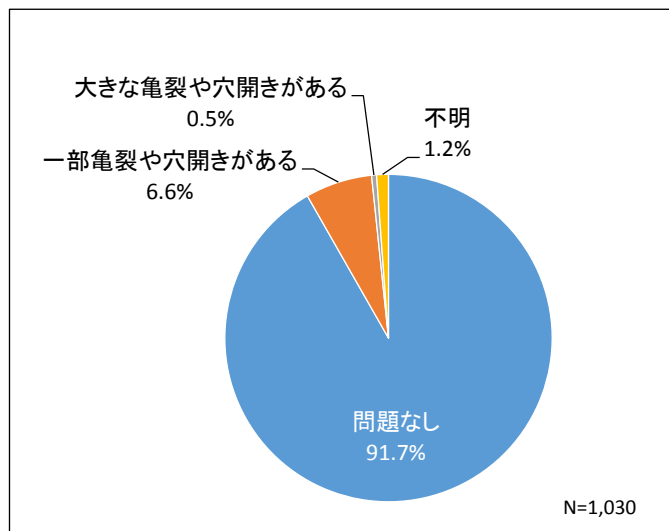
危険性(周辺への影響)	件数[件]	割合
影響なし	972	94.4%
多少影響がある	39	3.8%
著しい影響がある	7	0.7%
不明	12	1.2%
合計	1,030	



【防犯性（開口部・外壁）】

- ・「開口部・外壁」に問題のない物件が 91.7%、問題のある物件が 7.1%（一部亀裂や穴開きがある 6.6%、大きな亀裂や穴開きがある 0.5%）となっています。
- ・一部亀裂や穴開きがある物件が 68 件、大きな亀裂や穴開きがある物件が 5 件存在しています。
- ・大きな亀裂や穴開きがある物件については、不審者や動物の侵入による防犯上・衛生上の問題があるため、適切な対応を図っていく必要があります。

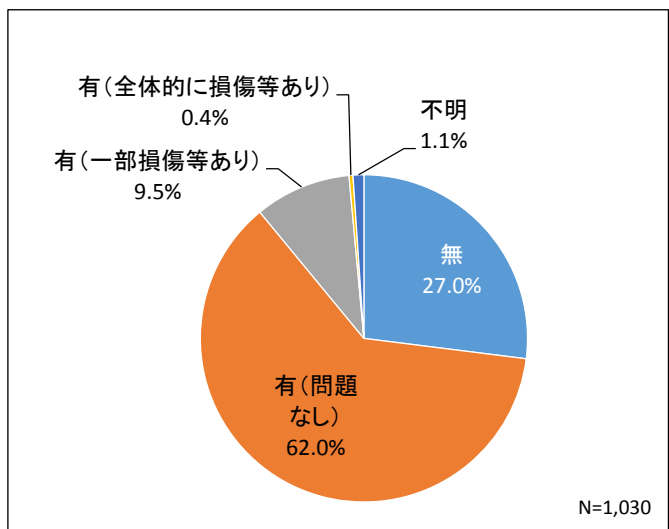
防犯性(開口部・外壁)	件数[件]	割合
問題なし	945	91.7%
一部亀裂や穴開きがある	68	6.6%
大きな亀裂や穴開きがある	5	0.5%
不明	12	1.2%
合 計	1,030	



【防犯性（塀・柵等）】

- ・「塀・柵等」がない物件が 27.0%、ある物件が 71.9%（問題なし 62.0%、一部損傷等あり 9.5%、全体的に損傷等あり 0.4%）となっています。
- ・一部損傷等がある物件が 98 件、全体的に損傷等がある物件が 4 件存在しています。
- ・塀や柵の損傷等によって、常時、不審者や動物の侵入が可能な状態にしておく事は多くの問題の原因となるため、適切な対応を図っていく必要があります。

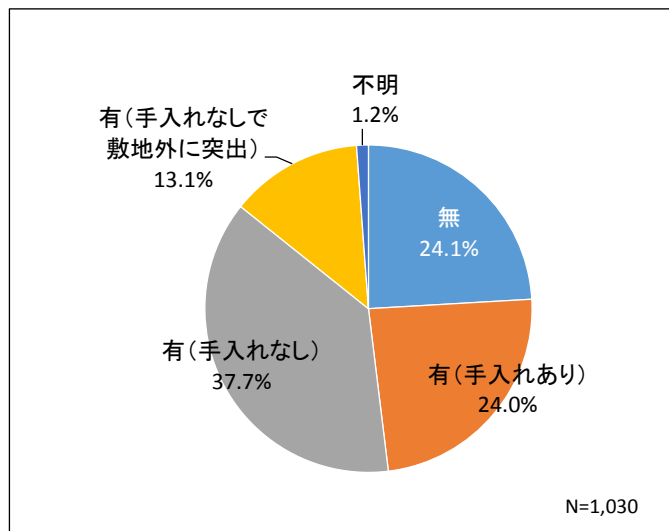
防犯性(塀・柵等)	件数[件]	割合
無	278	27.0%
有(問題なし)	639	62.0%
有(一部損傷等あり)	98	9.5%
有(全体的に損傷等あり)	4	0.4%
不明	11	1.1%
合 計	1,030	



【生活環境（雑草・庭木）】

- ・「雑草・庭木」がない物件が 24.1%、ある物件が 74.8%（手入れあり 24.0%、手入れなし 37.7%、手入れなしで敷地外に突出 13.1%）となっています。
- ・手入れされていない物件のうち、敷地外への影響はない物件が 388 件、ある物件が 135 件存在しています。
- ・手入れされていない物件の所有者に対しては、適正管理を呼び掛ける等の啓発活動を進めていく必要があります。

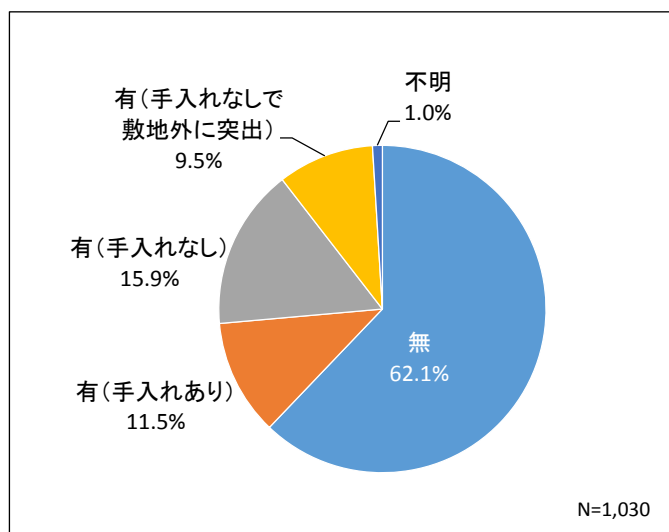
生活環境(雑草・庭木)	件数[件]	割合
無	248	24.1%
有(手入れあり)	247	24.0%
有(手入れなし)	388	37.7%
有(手入れなしで敷地外に突出)	135	13.1%
不明	12	1.2%
合 計	1,030	



【生活環境（樹木）】

- ・「樹木」がない物件が 62.1%、ある物件が 36.9%（手入れあり 11.5%、手入れなし 15.9%、手入れなしで敷地外に突出 9.5%）となっています。
- ・手入れされていない物件のうち、敷地外への影響はない物件が 164 件、ある物件が 98 件存在しています。
- ・手入れされていない物件の所有者に対しては、適正管理を呼び掛ける等の啓発活動を進めていく必要があります。

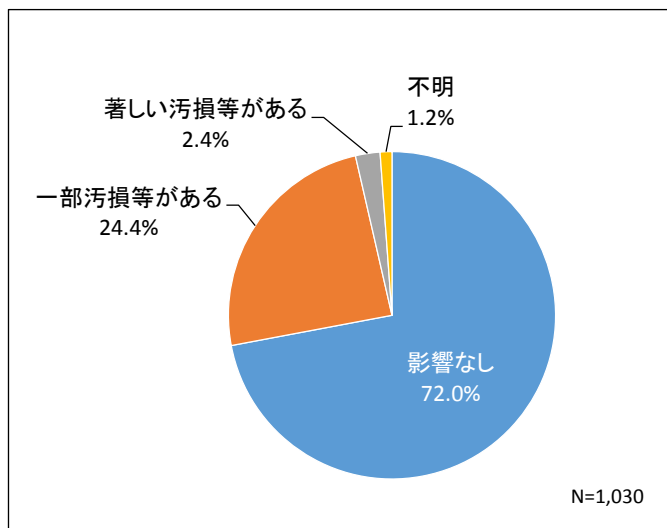
生活環境(樹木)	件数[件]	割合
無	640	62.1%
有(手入れあり)	118	11.5%
有(手入れなし)	164	15.9%
有(手入れなしで敷地外に突出)	98	9.5%
不明	10	1.0%
合 計	1,030	



【景観（建築物の外観）】

- ・「建築物の外観」に景観上の問題がない物件が 72.0%、ある物件が 26.8%（一部汚損等がある 24.4%、著しい汚損等がある 2.4%）となっています。
- ・一部汚損等がある物件が 251 件、著しい汚損等がある物件が 25 件存在しています。
- ・景観上の問題がある物件の所有者に対しては、適正管理を呼び掛ける等の啓発活動を進めていく必要があります。

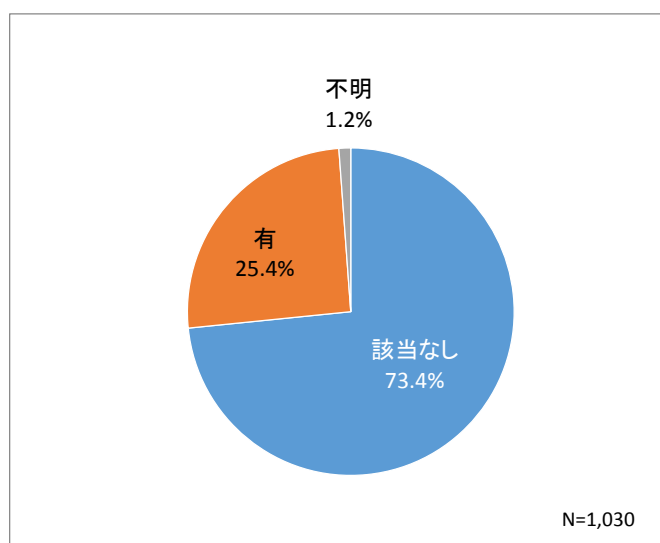
景観(建築物の外観)	件数[件]	割合
影響なし	742	72.0%
一部汚損等がある	251	24.4%
著しい汚損等がある	25	2.4%
不明	12	1.2%
合 計	1,030	



【景観（その他放置物等）】

- ・「敷地内の放置物等」による景観上の問題がない物件が 73.4%、ある物件が 25.4%となっています。
- ・放置物としては、自転車、バイク、タイヤ、植木鉢、プランター、ホース、エアコン室外機、脚立、ゴミ箱、バケツ、物干し台・竿等が見受けられました。

景観(その他放置物等)	件数[件]	割合
該当なし	756	73.4%
有	262	25.4%
不明	12	1.2%
合 計	1,030	



※該当なし：景観上の悪影響を及ぼす放置物等はなし

【 現地調査結果のまとめ 】

- 現地調査の結果、机上調査（自治会提供情報、水道閉栓及び平成 27 年度使用量 0 m³データ、市保有空家等データ）で抽出した 1,401 件のうち、該当する物件（空家等候補物件）は 1,162 件でした。（17.1%にあたる 239 件は、居住中や調査対象外物件であり「空家等」ではありませんでした。）
- 校区別に見ると、寺田校区（136 件）が最も多く、次いで今池校区（127 件）、久世校区（125 件）、久津川校区（118 件）、寺田西校区（118 件）の順となっています。
- 総合評価別に見ると、「非常に良い」が 25 件（2.4%）、「良い」が 126 件（12.2%）、「普通」が 807 件（78.3%）、「問題がある」が 44 件（4.3%）、「非常に問題がある」が 16 件（1.6%）となっています。
- 建物の危険性については、「建物の傾斜」や「屋根」に比べ、「外壁」に問題のある物件が多く見られます。
- 周辺に危険を及ぼす可能性がある物件が、46 件（4.5%）存在しています。
- 防犯性については、「開口部・外壁」の早急な対応が望まれる物件が 5 件、「塀・柵等」の早急な対応が望まれる物件が 4 件存在しています。
- 生活環境については、135 件（13.1%）の物件で「雑草・庭木」が、98 件（9.5%）の物件で「樹木」が敷地外にはみ出しています。
- 建物の外観が著しく景観を損なっている物件が、25 件（2.4%）存在しています。
- 空家等のうち、262 件（25.4%）の物件において、景観上の問題がある何らかの放置物が見られます。

2. 所有者アンケート調査

(1) 所有者アンケート調査概要及び調査票

○調査期間：平成 28 年 12 月～平成 29 年 2 月

(送付日：平成 28 年 12 月 8 日、締切日：平成 29 年 1 月 10 日)

○調査方法：郵送により配布・回収

○配布数：1,145 件（対象物件 1,162 件から、事前ハガキを送付した時点において諸事情によりアンケート送付を辞退した 17 件を除く）

○回収数：739 件

○回収率：64.5%

○アンケート調査票：21～24 頁に掲載

城陽市の空家等[※]に関するアンケート調査のお願い

(※ここでいう「空家等」とは、常時、居住もしくは利用されていない建物をいいます)

アンケートにご協力いただく皆様へ

日頃から、城陽市政にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、近年、全国的な人口減少や少子高齢化の進展等により、空家等が増加しています。空家の発生は、住環境の悪化（防災、防犯、公衆衛生上の問題等）や地域コミュニティの低下を招く要因となっているため、地域の特性に応じた対策が必要となってきました。

そこで、市では今年度、空家の実態を把握することを目的とした「空家等実態調査」を実施しています。

このアンケート調査は、空家等実態調査による外観目視調査によって空家と思われた建物の所有者様等に回答をお願いしているものであり、市ではこのアンケート結果を、空家対策を総合的に進めるための基礎資料として活用していきたいと考えています。

なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、アンケート調査の対象者等を抽出いたしました。個人情報については適切に管理し、目的外に使用することはありません。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、この調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

平成28年12月

城 陽 市



○このアンケート調査は、建物を適正に維持・管理されている方や、既に修繕済みの方なども含め、城陽市内で「常時、居住や利用をされていないと思われる建物」を所有されている方を対象に実施しています。

○「空家等実態調査」では、住宅の敷地外からの外観目視のみで調査しているため、常時、居住や利用をされている建物も含め、空家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。

そのような場合につきましては、何卒ご容赦いただきますとともに、大変恐縮ではございますが、問1のみご回答のうえ、ご返送ください。

○アンケート調査は、統計的に処理し、目的以外に使用することはありません。

○アンケート調査票は全3ページです。アンケートに直接ご記入の上、返信用封筒にて、平成29年1月10日（火）までにご返送ください。（切手は不要です）

調査に関する
問い合わせ先

城陽市 市民環境部市民活動支援課(担当：森、森本)

TEL：0774-56-4001

FAX：0774-56-3999

E-mail：shiminkatsudo@city.joyo.lg.jp

1. 【城陽市】 の建物】について、お答えください。

問1：現在、この建物はどのような状態となっていますか。(1つに○)

- | | | | |
|------------------------------|---|---|--|
| 1. 自分または親族等が住んでいる | } | ➔ | 1～4と回答された方
この設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。 |
| 2. 借家としている | | | |
| 3. 既に売却、譲渡、解体済みである | | | |
| 4. 不明、または心当たりがない | | | |
| 5. 時々利用している (お盆・お正月の利用、別荘など) | } | ➔ | 5～9と回答された方
次の設問へ進んでください。 |
| 6. 倉庫・物置として利用している | | | |
| 7. 仕事場・作業場として利用している | | | |
| 8. 利用していない | | | |
| 9. その他 () | | | |

問2：空家になってどの程度の期間が経ちますか。(記入してください)

建物を常時使わなくなって、約 _____ 年経過

問3：空家になったきっかけはなんですか。(1つに○)

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. 別の住宅に転居したため | 2. 施設等に入居したため |
| 3. 入院や仕事による長期不在のため | 4. 相続により取得したが入居していない |
| 5. 相続人が決まらない | 6. 買い手や借主などが見つからない |
| 7. 物置や別荘等として取得したため | 8. その他 () |

問4：建物の維持管理は主に誰がしていますか。(1つに○)

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. 所有者又は借家人 | 2. 家族・親族 |
| 3. 近所の人・知人・友人 | 4. 業者等に委託している |
| 5. 誰も維持管理していない | 6. その他 () |

問5：建物の維持管理のためにどの程度、訪れていますか。業者に委託している場合は、業者の訪問頻度をお答えください。(1つに○)

- | | |
|------------|----------------|
| 1. 週に1回程度 | 2. 月に1回程度 |
| 3. 半年に1回程度 | 4. 1年に1回程度 |
| 5. 数年に1回程度 | 6. ほとんど何もしていない |
| 7. その他 () | |

問6：建物の維持管理の面で困っている点がありますか。(当てはまるもの全てに○)

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. 現住所地からの距離が遠い | 2. 業者に依頼したいが費用が高い |
| 3. 管理を頼める人を探すのが難しい | 4. 身体的・年齢的な問題 |
| 5. 管理の手間が大変である | 6. 困っていることは特にない |
| 7. その他 () | |

問7：今後の利活用について、どのようにお考えですか。(当てはまるもの全てに○)

1. 将来、自分が住む
2. 将来、親族や独立した子どもが住む
3. 別荘やセカンドハウスとして維持していきたい
4. 店舗や事務所などの仕事場にしたい
5. 倉庫・物置にしたい
6. 賃貸したい (または賃貸してもよい)
7. 貸し出す期間を限定し、期間終了後は自分で利用したい
8. 維持管理してくれるなら、無償もしくは低価格で貸したい
9. 売却したい (または売却してもよい)
10. 寄付したい
11. 集会所など地域コミュニティのための場所として活用してもらいたい
12. NPO等に活用してもらいたい
13. 建物を取り壊したい
14. 利活用したくない
15. その他 ()

➡ 14. と回答された方に伺います

利活用したくない理由は何ですか。(当てはまるもの全てに○)

1. 資産としてこのまま保有していきたい
2. 愛着があり、他人に貸したくない
3. 借地であり、土地を地主に返す必要がある
4. 更地になると固定資産税等が上がるため、取り壊したくない
5. 先祖代々の土地や家屋であり、賃貸、売買したくない
6. 手続き等を行うのが面倒くさい
7. 空き家の利活用に対して関心がない
8. その他 ()

問8：空家等の利活用について、困っていることや心配事がありますか。(当てはまるもの全てに○)

1. 取壊しや賃貸・売却などの利活用をしたいが、どうすればよいかわからない
2. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない
3. 費用面の問題から、取り壊しや利活用が困難である
4. 高齢のため、取り壊しや利活用が困難である
5. 荷物や仏壇など、所有物の整理ができない
6. 法律（建築基準法など）の問題から、利活用ができない
7. 取り壊したいが、更地にすると固定資産税等が上がってしまう
8. 税金面がよくわからないので不安である
9. 権利者が複数いるなど、自分だけでは決められない
10. 手続き等を行うのが面倒くさい
11. 困りごとや心配事は特にない
12. その他 ()

2. 空家の利活用への支援について、お答えください。

問9:「城陽市空き家バンク制度」を知っていますか。(1つに○)

1. 知っている 2. 知らない

問10:別添「城陽市空き家バンク制度について」をお読みになって「城陽市空き家バンク制度」へ登録・利用をしたいと思いますか。(1つに○)

1. 既に登録している 2. ぜひ登録・利用したい
3. 今後、登録・利用することを検討したい 4. 登録・利用は考えていない
5. その他()

問11:空き家を利活用する上で、どのような支援が必要だと感じますか。(当てはまるもの全てに○)

1. 利活用に関する有効な情報を提供してほしい
2. 専門的なアドバイスが受けられる相談窓口を常設してほしい
3. 空家の相談会を定期的で開催してほしい
4. 修繕・管理・賃貸・売買・診断等に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい
5. 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を紹介してほしい
6. 法律の専門家を紹介してほしい
7. 税金の専門家を紹介してほしい
8. 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断費用を助成してほしい
9. 耐震やバリアフリーなど、安全面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい
10. 台所や浴室など、住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい
11. 取り壊しの費用を助成してほしい
12. その他()

問12:その他、空家に対するご意見がございましたらご記入ください。

3. 市からの情報提供について

今後、城陽市では、空家の所有者の方へ利活用等についての情報提供を考えています。差しつかえなければ、お名前とご連絡先をご記入ください。

お名前(ふりがな)	電話	FAX
※所有者とのご関係 1. ご本人 2. その他()	Eメール	
ご住所	〒 -	

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。
同封の返送用封筒にてご返送ください。(切手不要)

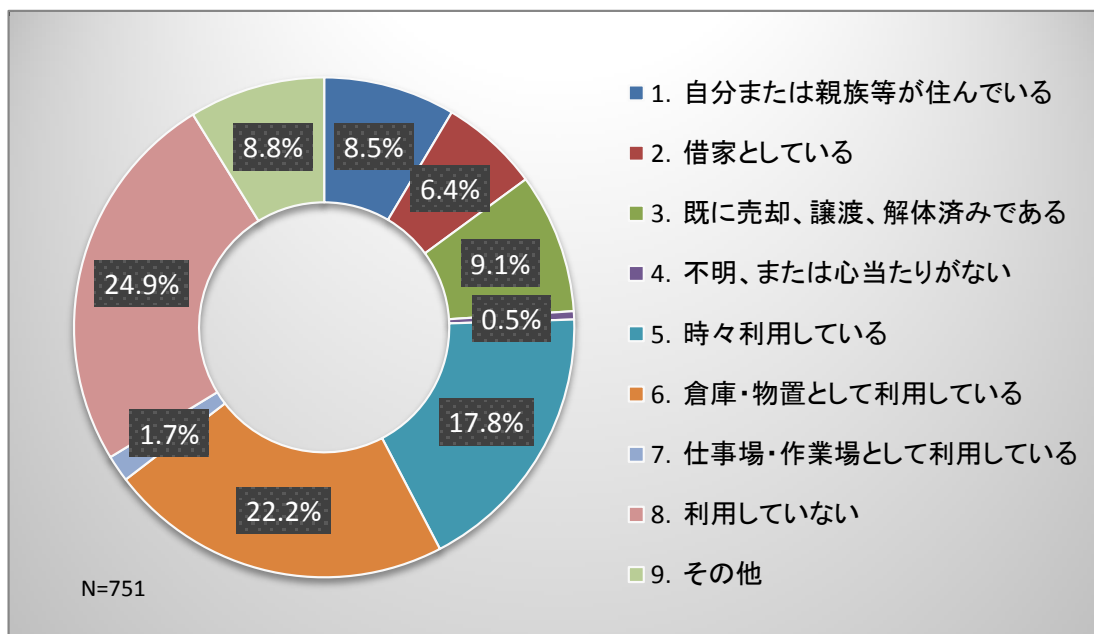
(2) 集計結果

※各設問の回答数については、未回答や複数回答等があるため一致していないものがあります。

1) 建物について

①現在の建物の状況

- ・「1.自分または親族等が住んでいる (8.5%)」及び「3.既に売却、譲渡、解体済みである (9.1%)」と回答された 17.6% (132 件) については、本調査における「空家等」の対象外です。
- ・「8.利用していない」との回答が最も多く、24.9%となっています。

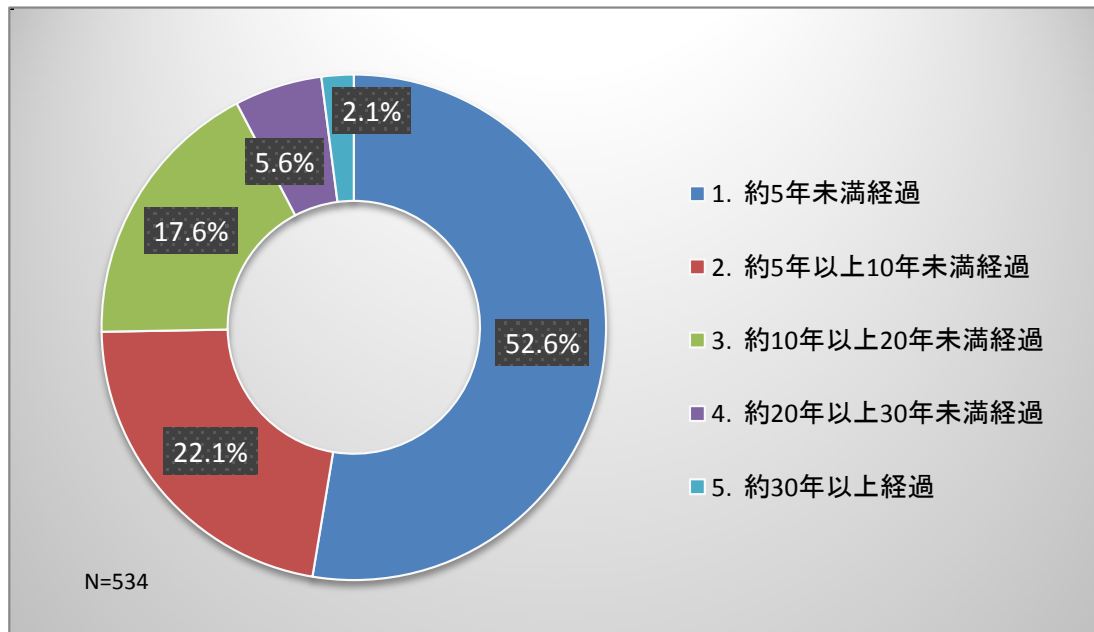


問1 現在の建物の状況

1. 自分または親族等が住んでいる	64
2. 借家としている	48
3. 既に売却、譲渡、解体済みである	68
4. 不明、または心当たりがない	4
5. 時々利用している	134
6. 倉庫・物置として利用している	167
7. 仕事場・作業場として利用している	13
8. 利用していない	187
9. その他	66
合計	751 件

②空家等になってからの期間

- ・「1.約5年未満」との回答が52.6%を占め、最も多くなりました。次いで「2.約5年以上10年未満」との回答が多く（22.1%）なり、長期間空家等のままである建物は少ない状態となっています。

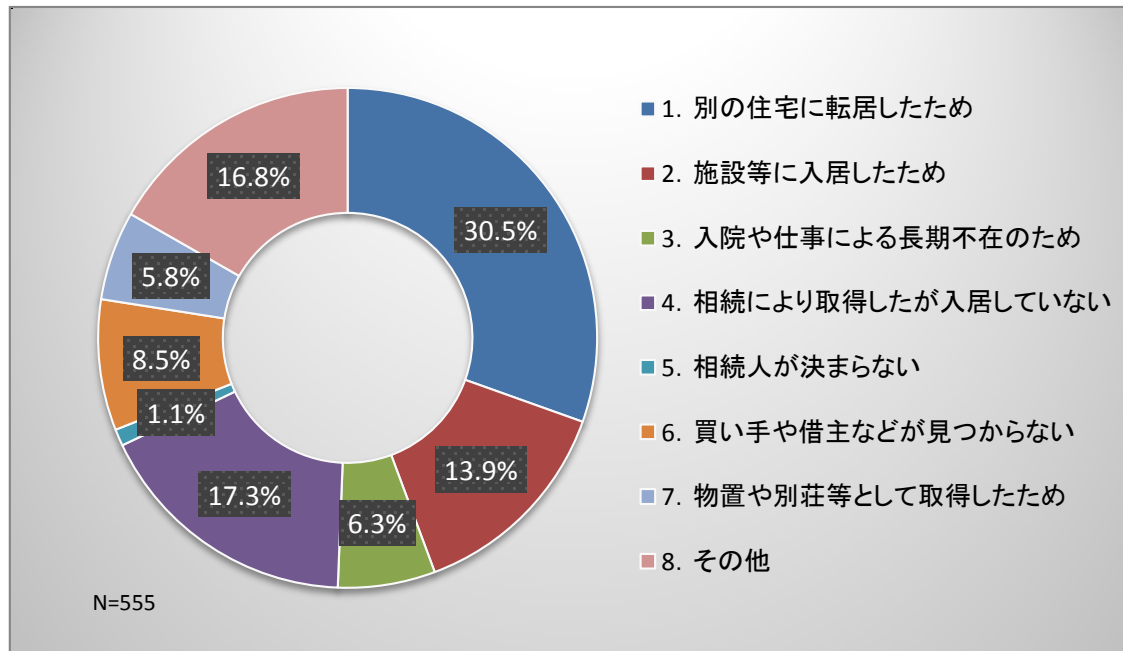


問2 空家等になってからの期間

1. 約5年未満経過	281
2. 約5年以上10年未満経過	118
3. 約10年以上20年未満経過	94
4. 約20年以上30年未満経過	30
5. 約30年以上経過	11
合計	534 件

③空家等になったきっかけ

・「1.別の住宅に転居したため」との回答が最も多く（30.5%）、次いで「4.相続により取得したが入居していない」（17.3%）となっています。

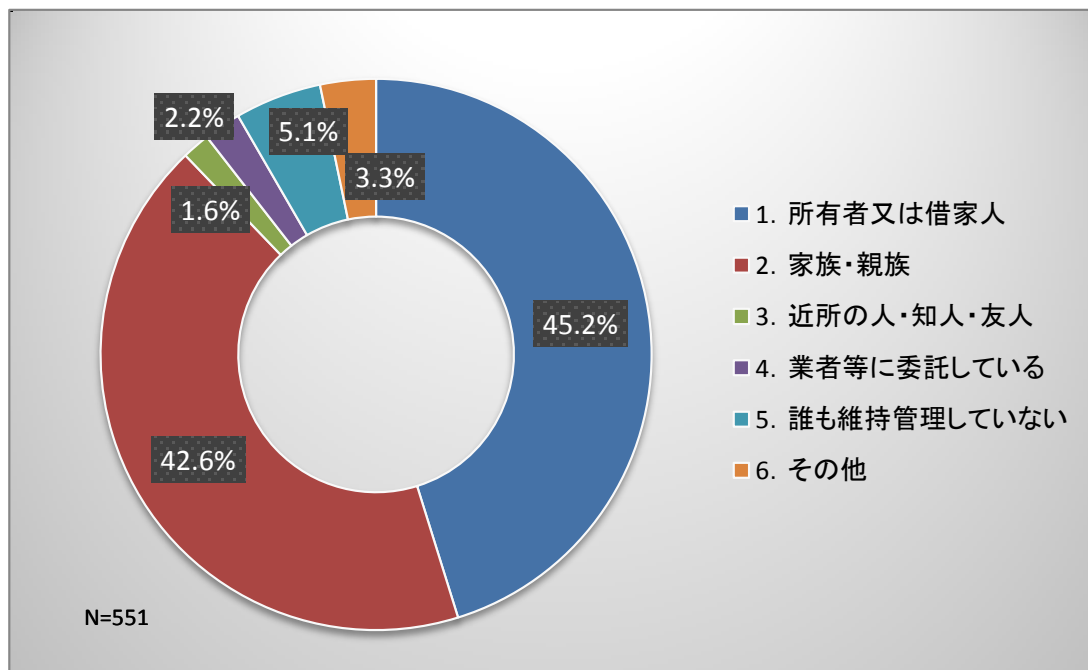


問3 空家等になったきっかけ

1. 別の住宅に転居したため	169
2. 施設等に入居したため	77
3. 入院や仕事による長期不在のため	35
4. 相続により取得したが入居していない	96
5. 相続人が決まらない	6
6. 買い手や借主などが見つからない	47
7. 物置や別荘等として取得したため	32
8. その他	93
合計	555 件

④維持管理の主体

- ・「1.所有者又は借家人」との回答が最も多く（45.2%）、次いで「2.家族・親族」が同程度（42.6%）で続いています。
- ・「5.誰も維持管理していない」との回答は5.1%（28件）となっています。

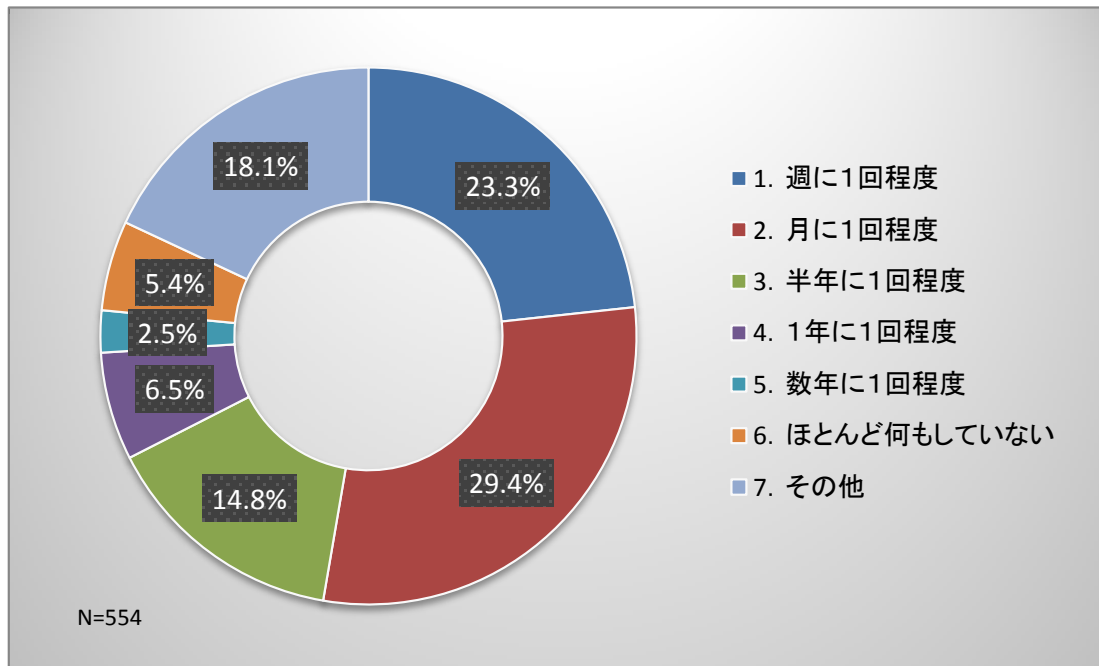


問4 維持管理の主体

1. 所有者又は借家人	249
2. 家族・親族	235
3. 近所の人・知人・友人	9
4. 業者等に委託している	12
5. 誰も維持管理していない	28
6. その他	18
合計	551 件

⑤訪問頻度

- ・「2.月に1回程度」との回答が最も多く(29.4%)、次いで「1.週に1回程度」(23.3%)となっています。
- ・「6.ほとんど何もしていない」との回答は5.4%(30件)となっています。

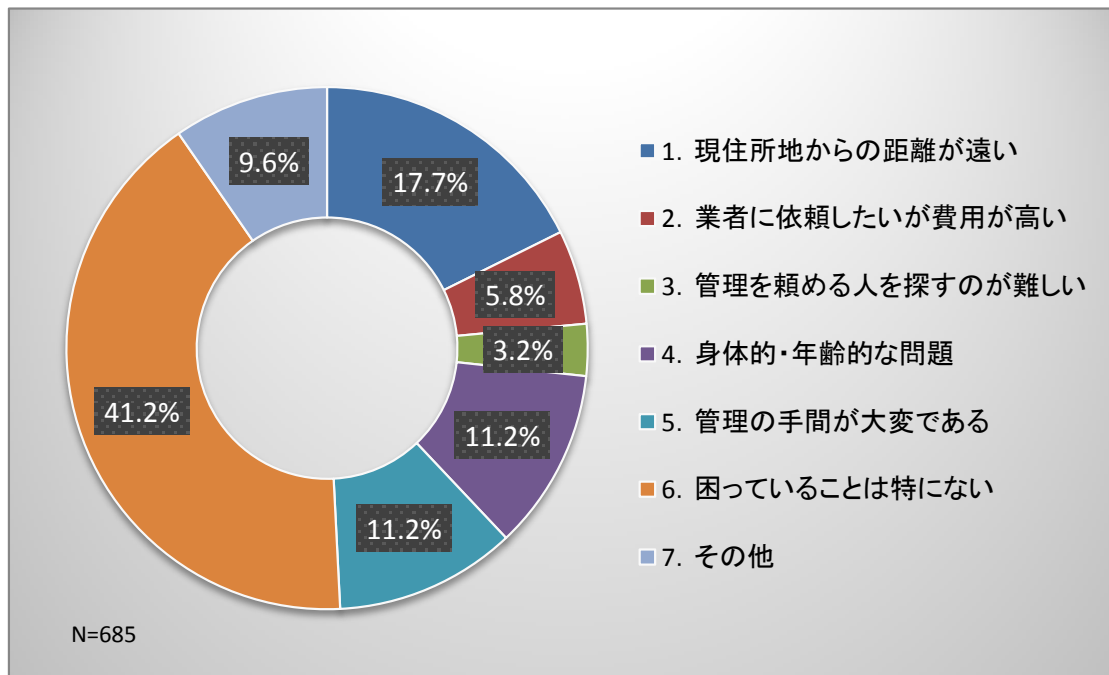


問5 訪問頻度

1. 週に1回程度	129
2. 月に1回程度	163
3. 半年に1回程度	82
4. 1年に1回程度	36
5. 数年に1回程度	14
6. ほとんど何もしていない	30
7. その他	100
合計	554 件

⑥維持管理面での困り事

- ・「6.困っていることは特にない」との回答が最も多く、41.2%を占めました。
- ・しかし一方で、「1.現住所地からの距離が遠い」(17.7%)、「4.身体的・年齢的な問題」「5.管理の手間が大変である」(共に 11.2%) といった困り事を抱えている回答もあります。

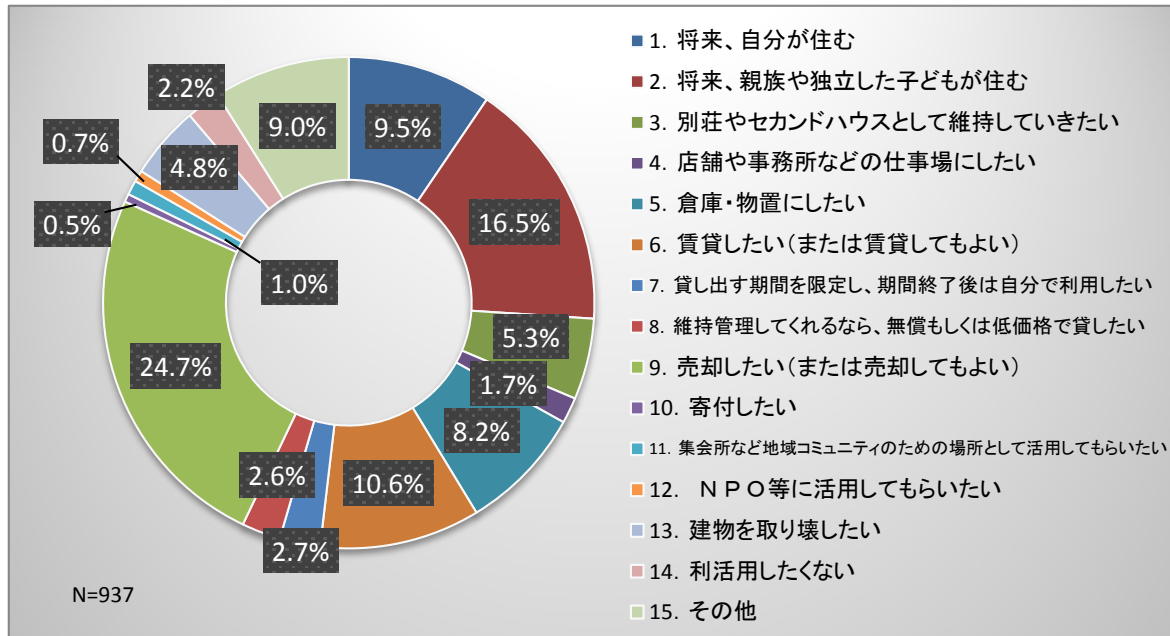


問6 維持管理面での困り事

1. 現住所地からの距離が遠い	121
2. 業者に依頼したいが費用が高い	40
3. 管理を頼める人を探すのが難しい	22
4. 身体的・年齢的な問題	77
5. 管理の手間が大変である	77
6. 困っていることは特にない	282
7. その他	66
合計	685 件

⑦今後の利活用意向

- ・「9.売却したい(または売却してもよい)」との回答が最も多く、24.7%を占めました。次いで「2.将来、親族や独立した子どもが住む」(16.5%)、「6.賃貸したい(または賃貸してもよい)」(10.6%)の順となりました。

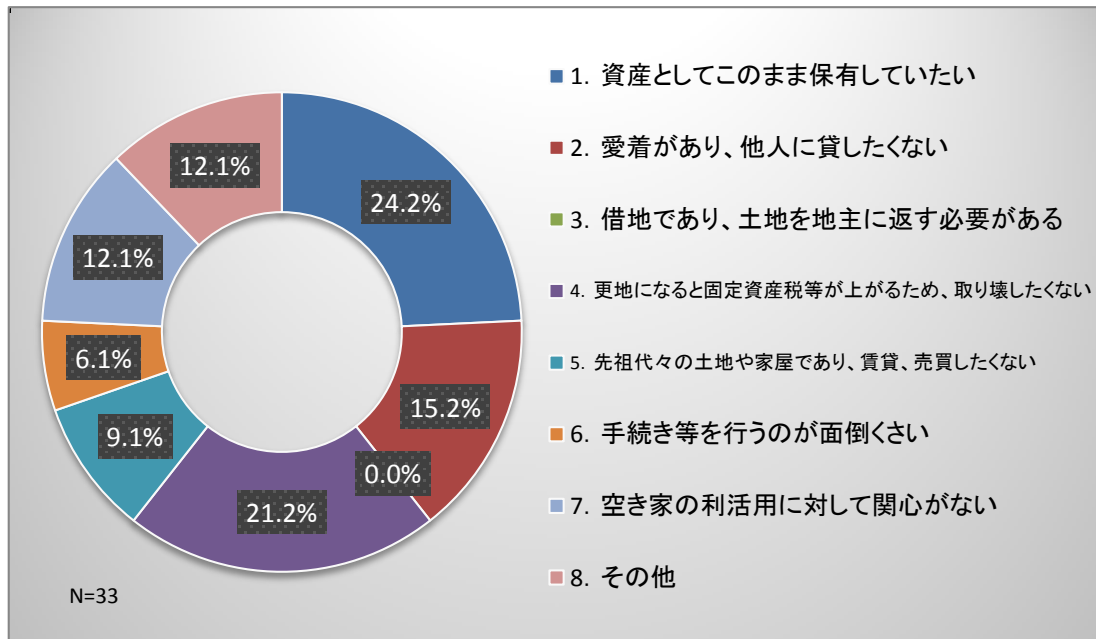


問7 今後の利活用意向

1. 将来、自分が住む	89
2. 将来、親族や独立した子どもが住む	155
3. 別荘やセカンドハウスとして維持していきたい	50
4. 店舗や事務所などの仕事場にしたい	16
5. 倉庫・物置にしたい	77
6. 賃貸したい(または賃貸してもよい)	99
7. 貸し出す期間を限定し、期間終了後は自分で利用したい	25
8. 維持管理してくれるなら、無償もしくは低価格で貸したい	24
9. 売却したい(または売却してもよい)	231
10. 寄付したい	5
11. 集会所など地域コミュニティのための場所として活用してもらいたい	9
12. NPO等に活用してもらいたい	7
13. 建物を取り壊したい	45
14. 利活用したくない	21
15. その他	84
合計	937 件

⑦-1 利活用したくない理由（前の設問で「14.利活用したくない」と回答された方）

- ・「1.資産としてこのまま保有していきたい」との回答が最も多く 8 件（24.2%）、次いで「4.更地になると固定資産税等が上がるため、取り壊したくない」7 件（21.2%）、「2.愛着があり、他人に貸したくない」5 件（15.2%）の順となりました。

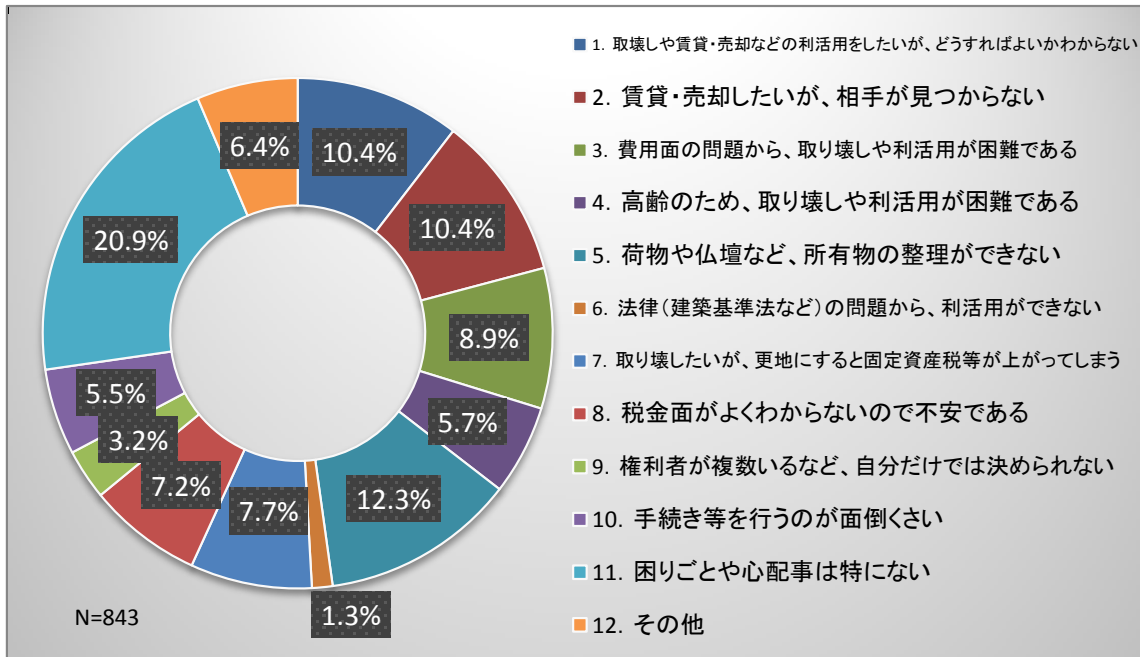


問7-1 利活用したくない理由

1. 資産としてこのまま保有していきたい	8
2. 愛着があり、他人に貸したくない	5
3. 借地であり、土地を地主に返す必要がある	0
4. 更地になると固定資産税等が上がるため、取り壊したくない	7
5. 先祖代々の土地や家屋であり、賃貸、売買したくない	3
6. 手続き等を行うのが面倒くさい	2
7. 空き家の利活用に対して関心がない	4
8. その他	4
合計	33 件

⑧利活用に向けた困り事・心配事

- ・「1. 1. 困り事や心配事は特にない」との回答が最も多く、20.9%を占めました。
- ・困り事や心配事の内容としては、「5. 荷物や仏壇など、所有物の整理ができない」との回答が最も多く（12.3%）、次いで「1. 取壊しや賃貸・売却などの利活用をしたいが、どうすればよいかわからない」「2. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない」（共に10.4%）の順となりました。



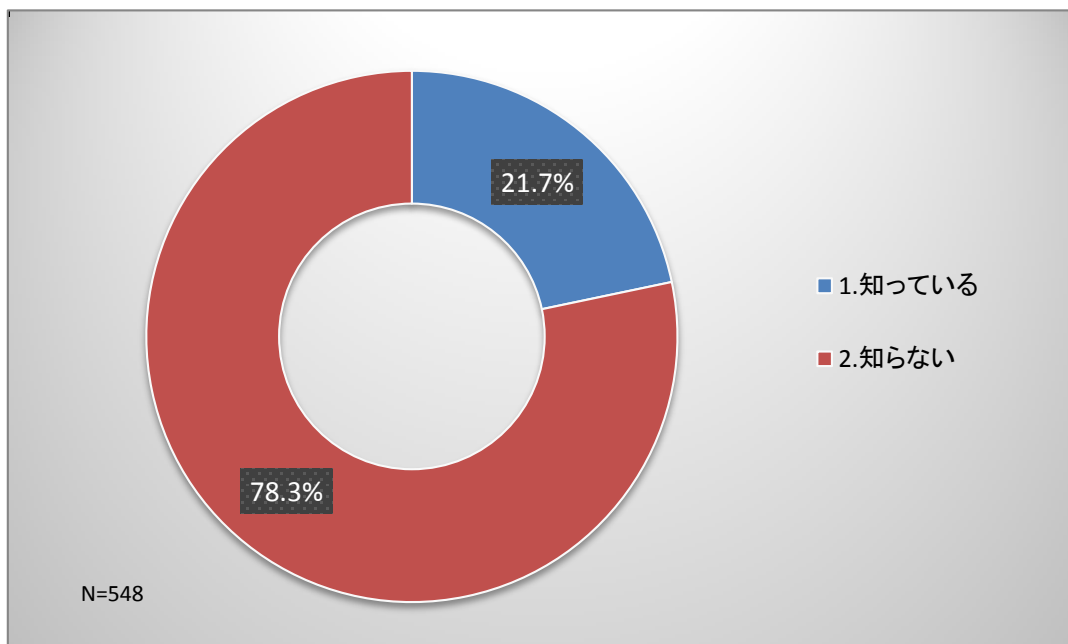
問8 利活用に向けた困り事・心配事

1. 取壊しや賃貸・売却などの利活用をしたいが、どうすればよいかわからない	88
2. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない	88
3. 費用面の問題から、取り壊しや利活用が困難である	75
4. 高齢のため、取り壊しや利活用が困難である	48
5. 荷物や仏壇など、所有物の整理ができない	104
6. 法律（建築基準法など）の問題から、利活用ができない	11
7. 取り壊したいが、更地になると固定資産税等が上がってしまう	65
8. 税金面がよくわからないので不安である	61
9. 権利者が複数いるなど、自分だけでは決められない	27
10. 手続き等を行うのが面倒くさい	46
11. 困りごとや心配事は特にない	176
12. その他	54
合計	843 件

2) 空家等の利活用への支援について

①空き家バンク制度の認知度

- ・「2.知らない」との回答が78.3%を占め、「1.知っている」(21.7%)との回答を大きく上回りました。

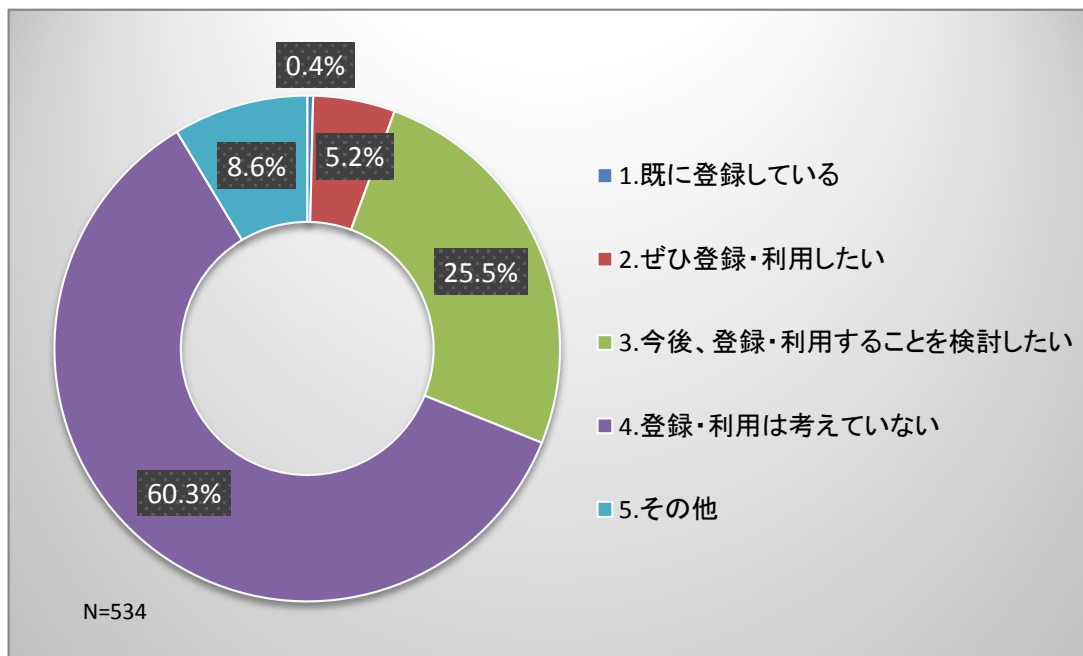


問9 空き家バンク制度の認知度

1.知っている	119
2.知らない	429
合計	548 件

②空き家バンク制度の登録・利用希望

- ・「4.登録・利用は考えていない」との回答が 60.3%を占め、「3.今後、登録・利用することを検討したい」との回答も 25.5%にのびりました。

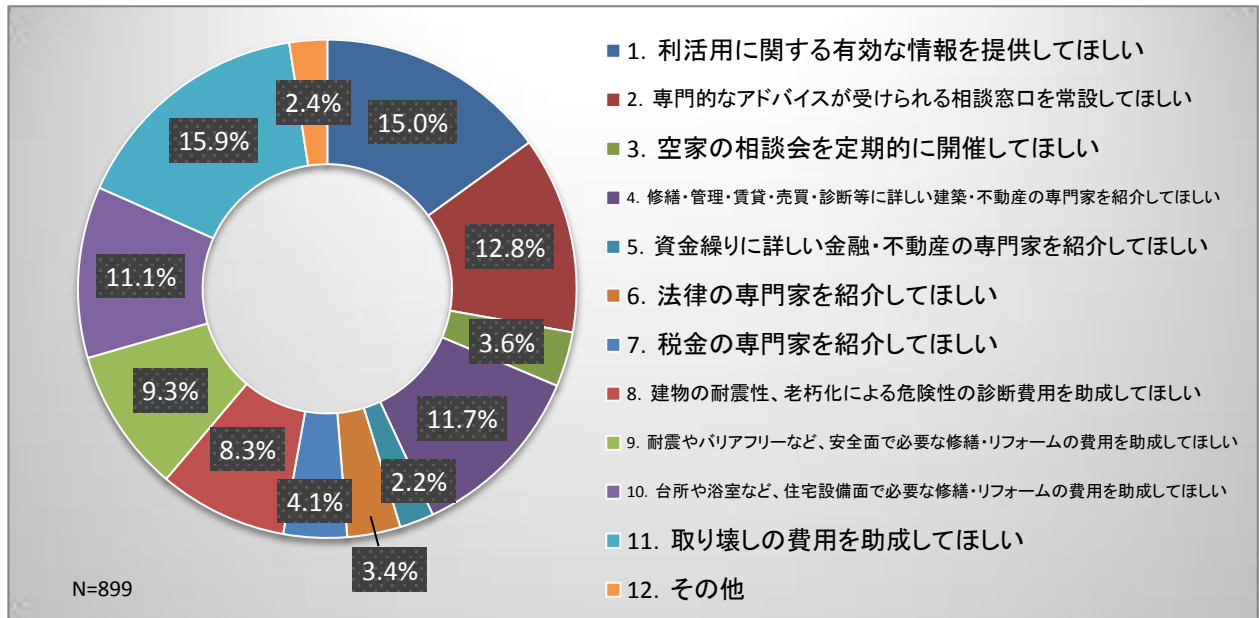


問10 空き家バンク制度の登録・利用希望

1.既に登録している	2
2.ぜひ登録・利用したい	28
3.今後、登録・利用することを検討したい	136
4.登録・利用は考えていない	322
5.その他	46
合計	534 件

③空家等の利活用に向けて必要な支援

- ・「1. 取り壊しの費用を助成してほしい」との回答が最も多く（15.9%）、次いで「1. 利活用に関する有効な情報を提供してほしい」（15.0%）、「2. 専門的なアドバイスが受けられる相談窓口を常設してほしい」（12.8%）の順となりました。



問11 空家等の利活用に向けて必要な支援

1. 利活用に関する有効な情報を提供してほしい	135
2. 専門的なアドバイスが受けられる相談窓口を常設してほしい	115
3. 空家の相談会を定期的を開催してほしい	32
4. 修繕・管理・賃貸・売買・診断等に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい	105
5. 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を紹介してほしい	20
6. 法律の専門家を紹介してほしい	31
7. 税金の専門家を紹介してほしい	37
8. 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断費用を助成してほしい	75
9. 耐震やバリアフリーなど、安全面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい	84
10. 台所や浴室など、住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい	100
11. 取り壊しの費用を助成してほしい	143
12. その他	22
合計	899 件

【所有者アンケート調査結果のまとめ】

1) 建物について

- 空家等となっている期間については、5年未満であるものが281件(52.6%)となっています。
- 空家等になった理由としては、回答が多い順に「別の住宅に転居したため」、「相続で取得したが入居していない」となっています。
- 維持管理の主体は、「所有者又は借家人」又は「家族・親族」が87.8%を占めています。
- 維持管理の頻度は、「月に1回程度」以上が52.7%となっています。
- 維持管理面での困り事については、何らかの困り事がある人(337人)は特にないと答えた人(282人)を若干上回っており、内訳としては「現住所地からの距離が遠い」(121人)との回答が最も多くなっています。
- 空家等の今後の利活用意向については、回答が多い順に、「売却したい(または売却してもよい)」(24.7%)、「将来、親族や独立した子どもが住む」(16.5%)、「賃貸したい(または賃貸してもよい)」(10.6%)となっています。
- 利活用に向けた困り事・心配事については、「荷物や仏壇など、所有物の整理ができない」との回答が最も多く(12.3%)、次いで「取壊しや賃貸・売却などの利活用をしたいが、どうすればよいかわからない」、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」(共に10.4%)の順となりました。

2) 空家等の利活用への支援について

- 「空き家バンク制度」の認知度は21.7%となっています。
- 「空き家バンク制度」に「既に登録している」、「ぜひ登録・利用したい」、「今後、登録・利用することを検討したい」と答えた方は31.1%となっています。
- 空家等の利活用に向けて必要な支援については、回答が多い順に「取り壊しの費用を助成してほしい」、「利活用に関する有効な情報を提供してほしい」、「専門的なアドバイスが受けられる相談窓口を常設してほしい」となっています。

3. 自治会長アンケート調査

(1) 自治会長アンケート調査概要及び調査票

○調査期間：平成 28 年 7 月～平成 28 年 10 月

(送付日：平成 28 年 7 月 28 日、締切日：平成 28 年 8 月 19 日)

○調査方法：郵送により配布・回収

○配布数：123 件（公営住宅やマンションのみの自治会等を除く）

○回収数：105 件

○回収率：85.4%

○アンケート調査票：次頁に掲載

空家に関するアンケート調査票(自治会長向け)

問1：自治会名をご記入ください（ ）

問2：あなたの自治会内の空家についてお聞きします。該当するもの1つに○印をつけてください。

- | | | |
|---------------------|-----------------|-----------|
| 1. 増えてきているので気になっている | 2. 増えているが気にならない | |
| 3. 減ってきている | 4. わからない | 5. その他（ ） |

問3：空家が増えた場合どのような問題が起こると思いますか。主なものに○印をつけてください。(3つまで)

- | |
|--------------------------------------|
| 1. 適切な維持管理が行われず、景観、衛生など地域環境の悪化につながる |
| 2. 土地や住宅が活用されないため、地域コミュニティの活力低下につながる |
| 3. 管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる |
| 4. 空家が老朽化し、建物の倒壊や屋根・外壁の落下等の事故につながる |
| 5. その他（ ） |

問4：地域にある空家を今後どのようにしたらよいと思いますか。主なものに○印をつけてください。(3つまで)

- | |
|----------------------------------|
| 1. 売買や賃貸の住宅として活用する |
| 2. 地域住民が利用できる交流施設や福祉施設として活用する |
| 3. 更地にして菜園・広場・駐車場等として活用する |
| 4. とりあえず更地にする |
| 5. 空家のままならば、所有者の責任で適切な維持管理をしてもらう |
| 6. その他（ ） |

問5：問4で1、2、3のうち1つ以上を選択された方にお聞きします。運営・管理はどこが担当するのが望ましいと思いますか。主なものに○印をつけてください。(3つまで)

- | |
|------------------|
| 1. 建物の所有者 |
| 2. 公的機関(府や市) |
| 3. 民間企業(営利組織) |
| 4. 非営利組織(NPO法人等) |
| 5. 地域の住民組織 |
| 6. その他（ ） |

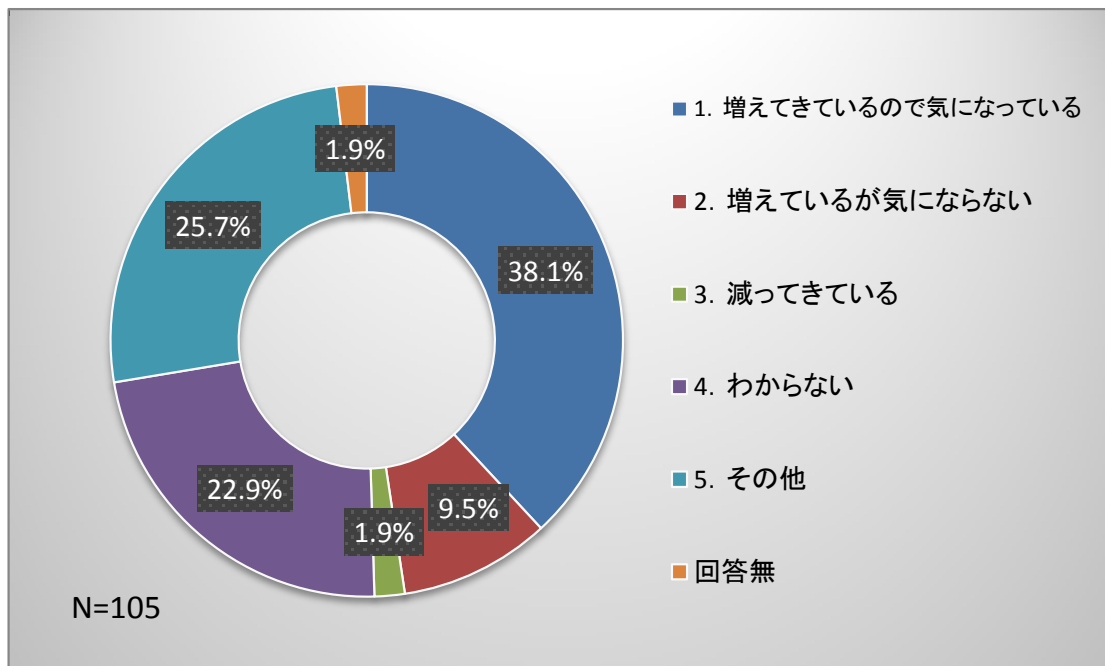
問6：自由意見

城陽市内の空家や空家に対する施策に関してご意見がございましたらご記入ください。

(2) 集計結果

①自治会内の空家等の増減

- ・「1.増えてきているので気になっている」との回答が最も多く、38.1%を占めました。
- ・「5.その他」の回答内容としては、「自治会内に空家等はない」「少数の空家等はあるが変化なし」との意見が多くあがっていました。

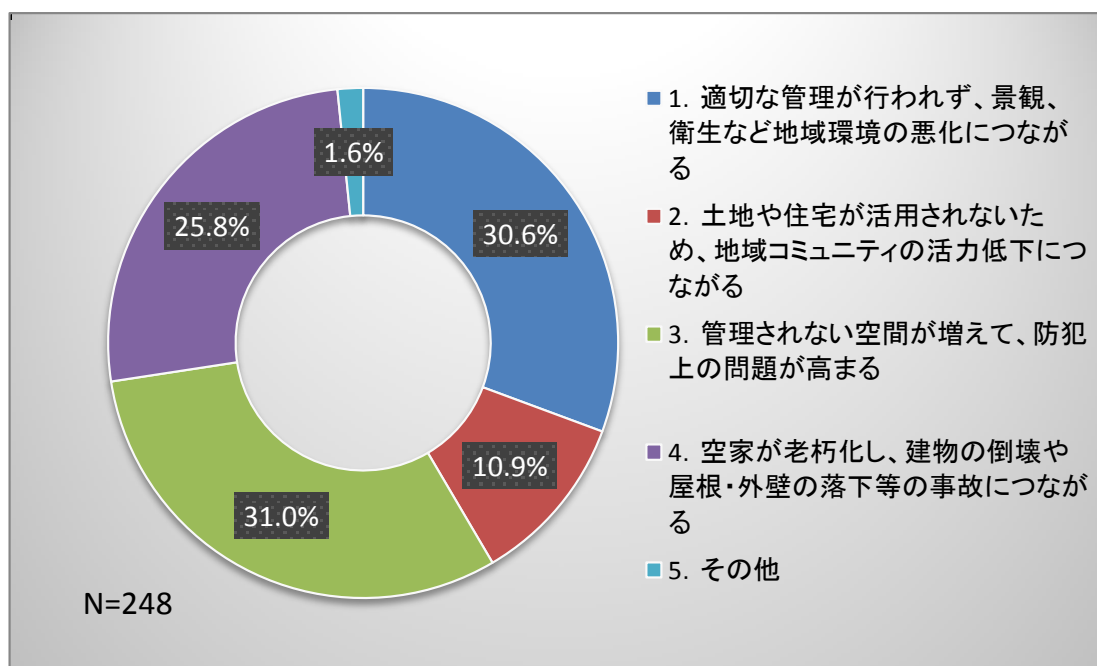


問2 自治会内の空家等の増減について(該当するもの1つ)

1. 増えてきているので気になっている	40
2. 増えているが気にならない	10
3. 減ってきている	2
4. わからない	24
5. その他	27
回答無	2
合計	105 件

②空家等が増えた場合の問題点

- ・「3.管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる」との回答が 31.0%、「1.適切な管理が行われず、景観、衛生など地域環境の悪化につながる」との回答が 30.6%と多く、次いで「4.空家が老朽化し、建物の倒壊や屋根・外壁の落下等の事故につながる」との回答が 25.8%となりました。

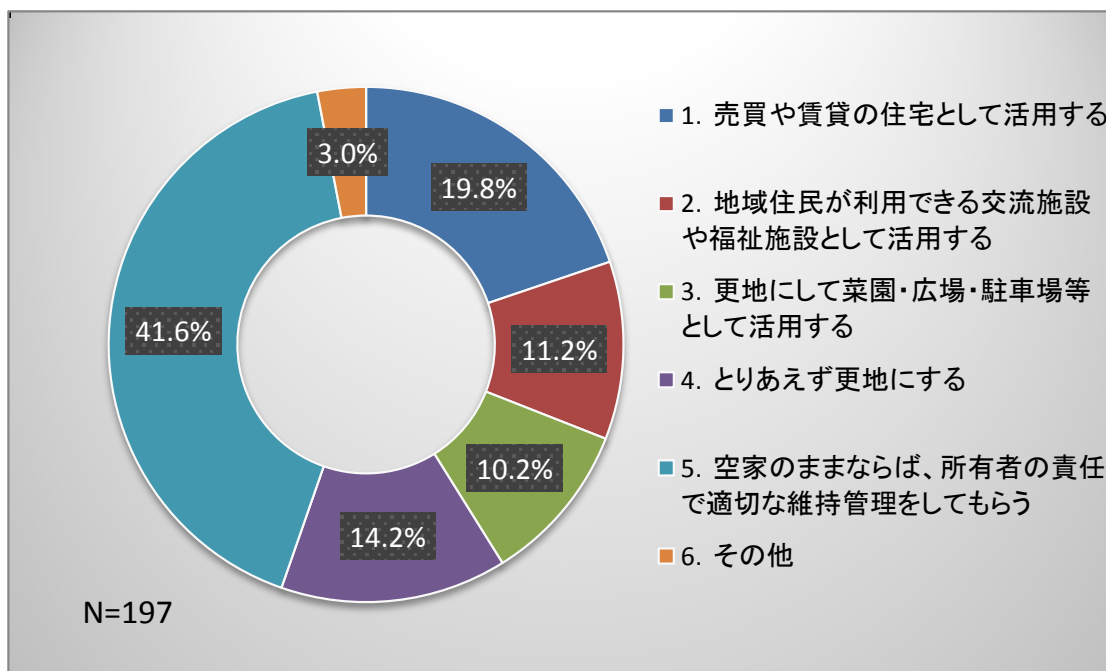


問3 空家等が増えた場合の問題点 (複数回答:3つ以内)

1. 適切な管理が行われず、景観、衛生など地域環境の悪化につながる	76
2. 土地や住宅が活用されないため、地域コミュニティの活力低下につながる	27
3. 管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる	77
4. 空家が老朽化し、建物の倒壊や屋根・外壁の落下等の事故につながる	64
5. その他	4
合計	248 件

③空家等に望まれる今後の対応

- ・「5.空家のままならば、所有者の責任で適切な維持管理をしてもらう」との回答が最も多く、41.6%を占めました。
- ・また、「2.地域住民が利用できる交流施設や福祉施設として活用する」との回答も11.2%ありました。

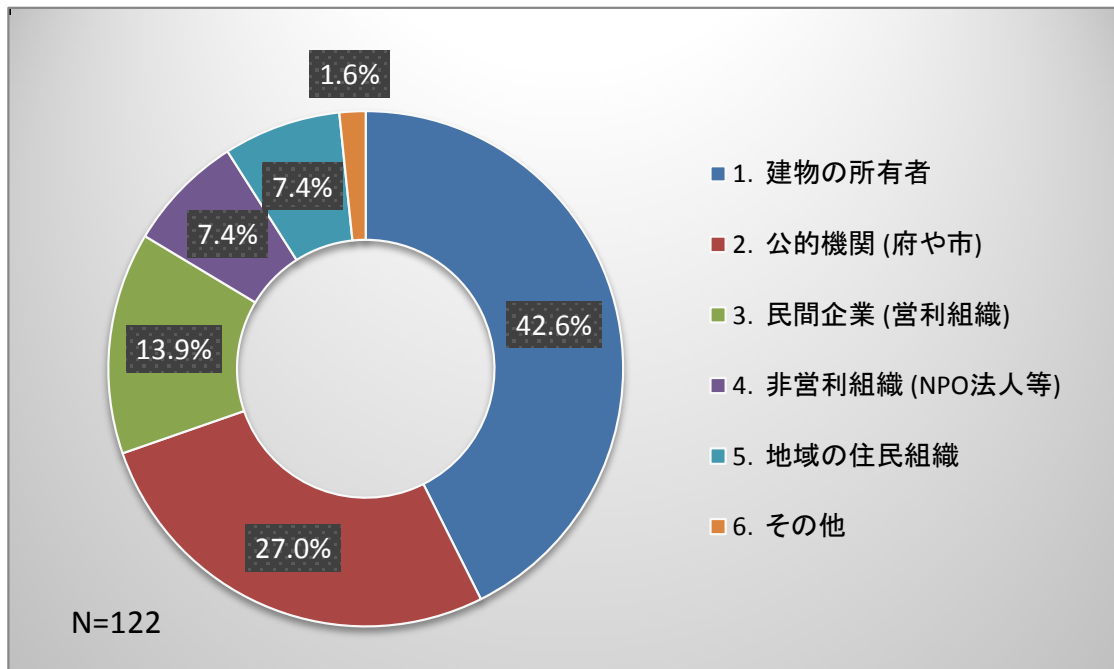


問4 空家等の今後（複数回答:3つ以内）

1. 売買や賃貸の住宅として活用する	39
2. 地域住民が利用できる交流施設や福祉施設として活用する	22
3. 更地にして菜園・広場・駐車場等として活用する	20
4. とりあえず更地にする	28
5. 空家のままならば、所有者の責任で適切な維持管理をしてもらう	82
6. その他	6
合計	197 件

④望ましい空家等の管理・運営主体（※③で1,2,3を選択された方を対象とした設問）

・「建物の所有者」との回答が 42.6%と最も多く、次いで「公的機関（27.0%）」「民間企業（13.9%）」の順となりました。



問5 管理・運営の主体（複数回答：3つ以内）

1. 建物の所有者	52
2. 公的機関（府や市）	33
3. 民間企業（営利組織）	17
4. 非営利組織（NPO法人等）	9
5. 地域の住民組織	9
6. その他	2
合計	122 件

【 自治会長アンケート調査結果のまとめ 】

1) 自治会内の空家等の増減について

○自治会長が感じている空家等の増減については、40自治会が「増えてきているので気になっている」と回答し最も多くなりましたが、「その他」(27自治会)の回答も多くありました(回答内容としては、「自治会内に空家等はない」「少数の空家等はあるが変化なし」との意見が多くあがっていました)。

2) 空家等が増えた場合の問題点

○空家等の問題点については、回答が多かった順に「防犯上の問題」、「地域環境の悪化」、「老朽化による危険性」と認識されています。

3) 空家等に望まれる今後の対応

○「所有者の責任での適切な維持管理」を望む声が41.6%を占めました。また、「地域住民が利用できる交流施設や福祉施設として活用する」との回答も11.2%ありました。

○空家等となっている土地・建物の活用方法については、回答が多かった順に「売買・賃貸住宅」「とりあえず更地化」「交流施設・福祉施設」「菜園・広場・駐車場等」となりました。

4) 望ましい空家等の管理・運営主体

○「建物の所有者」との回答が42.6%を占め、最も多くなりました。一方、「地域の住民組織」との回答も7.4%あり、地域での活用を望む声があることがわかりました。

Ⅲ. 空家等実態調査の結果とまとめ

(1) 実態調査の結果

○空家等件数：1,030 件

※「空家等現地調査」「所有者アンケート」等による最終結果

(2) 城陽市における空家等の現状

- ・「平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」によると、城陽市内にある一戸建て空家等は 1,600 件（空家等総数は 3,100 件）とされています。
- ・今回実施した「城陽市空家等実態調査」によって、市内に 1,030 件の空家等があるという実態を把握することができました。

		住宅総数 (件)		空家等 (件)		空家等率 (%)	
			一戸建て		一戸建て		一戸建て
①平成25年 住宅・土地 統計調査	国	60,628,600	28,598,700	8,195,600	2,999,200	13.5%	10.5%
	京都府	1,320,300	641,100	175,300	69,400	13.3%	10.8%
	城陽市	32,810	24,180	3,100	1,600	9.4%	6.6%
②城陽市空家等実態調査		-	(24,180)	-	1,030	-	(4.3%)

数値の比較

- ・「①平成 25 年住宅・土地統計調査」における空家等率は、全国平均で 13.5%（一戸建て 10.5%）、京都府平均で 13.3%（一戸建て 10.8%）、城陽市で 9.4%（一戸建て 6.6%）とされており、本市の空家等は比較的少ない状況がうかがえます。
- ・ここに今回の「②城陽市空家等実態調査」の結果を踏まえると、本市の一戸建て空家等率は 4.3%（一戸建て総数を平成 25 年住宅・土地統計調査の数値を当てはめた場合）と見ることができます。
- ・なお、①、②の二つの調査結果の乖離については、主に調査手法、調査対象、調査年度の違いによるもの（下記参照）と考えられますが、今回の「②城陽市空家等実態調査」で得られた数値は、市内の空家等の実態をより正確に反映したものであると考えます。

（調査手法、調査対象、調査年度について）

①平成 25 年住宅・土地統計調査

…この調査における空家等件数は、全国の市区町村の人口規模別に調査単位区を抽出し、その範囲の居住世帯のない住宅について調査員が外観等から判断する方法により、特定範囲の調査から統計的に導き出された数値

②城陽市空家等実態調査

…この調査における空家等件数は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づ

くものであり、城陽市全域を対象として、自治会提供情報、水道閉栓及び平成27年度使用量0 m³データ、市保有空家等データより抽出した物件について、調査員による外観目視調査や所有者アンケート調査等の結果から実態を把握する方法により、全市的範囲の調査から導き出された数値

(3) 実態調査のまとめ

- ・空家等の分布を校区別に見ると、極端に多いまたは少ない校区は見受けられず、全校区に広く分布していました。
- ・空家等の93.0%は、大規模な改修をしなくても利活用が可能と考えられますが、その一方で、非常に問題がある空家等は1.6%で16件存在していました。
- ・空家等の所有者の79.1%は、何らかの困り事や心配事を抱えていることがわかりました。
- ・また、空家等の利活用に向けて必要な支援としては、取壊し費用の助成のほか、利活用に関する情報提供や相談窓口の設置、相談会の開催等を望む方が多いことがわかりました。
- ・自治会長調査では、空家等が増えていると感じておられる自治会も多くあり、防犯上の問題や地域環境の悪化、老朽化による危険性などについて危惧されていることがわかりました。

今回の空家等実態調査により、城陽市における空家等の現状を把握することができ、またその成果として「空家等データベース」「空家等カルテ」「空家等分布図」を作成しました。

今後、これらの成果については、適切な管理がなされていない空家等で発生する様々な問題に対し、関係各課と協力しつつ迅速に対応するため活用していくとともに、市として総合的に空家等対策の施策を検討していく上で、所有者アンケート調査や自治会長アンケート調査により得られた貴重な意見やニーズ等も踏まえながら、空家等対策計画を策定するための基礎資料として活用してまいります。