

## 第3章 空き家等の実態調査

### 1 空き家等の流動状況

本市では、日常的に寄せられる苦情・相談や現地調査等により、空き家等を把握しており、それらの空き家等が現在はどのように活用されているのかといった流動状況等を把握するため、「苦情・相談が寄せられた空き家等」の現地調査を実施しました。

他にも、「高蔵寺ニュータウン地区の戸建て・タウンハウスの空き家等」、「高蔵寺ニュータウン地区の分譲マンションの空き室」を調査しました。

#### (1) 苦情・相談が寄せられた戸建て空き家等の流動状況

本市では、周辺住民等から空き家等の苦情・相談が寄せられると現地調査を行い、所有者等に対し、空き家等の適正管理や本市の支援制度について助言・指導しています。

そこで、本市の助言・指導により、空き家等が現在どのような状態となっているか追跡調査を実施しました。

2016年度（平成28年度）から2019年度（令和元年度）までに苦情・相談が寄せられた戸建て空き家等413戸について調査した結果、約3割（138戸）の空き家等の解消が確認され、約2割が新築住宅や中古住宅等として流通しています。

地域別では、南部地域、中部地域が他地域に比べて空き家等が解消しています。

- ① 調査対象 本市で把握する空き家等のうち、2016年度から2019年度までに苦情・相談が寄せられた戸建て空き家等413戸（うち高蔵寺ニュータウン地区内 74戸）
- ② 調査時期 2020年（令和2年）4月～8月
- ③ 調査方法
  - I 現地にて、郵便受け、雨戸等の外観調査から空き家等かどうかを判断した
  - II 現地調査で空き家等かどうか不明の場合は、水道の使用量から判断した

表 15 苦情・相談が寄せられた空き家等の流動状況

単位：戸

地域	調査数	解体あり			解体なし	
		新築建物あり	駐車場等(建物なし)として利用	更地	新たな居住(使用)者あり	空き家等のまま
1 南部地域	70	14	4	5	6	41 (58.6%)
2 西部地域	79	8	0	10	7	54 (68.4%)
3 中部地域	83	16	5	5	6	51 (61.4%)
4 中東部地域	22	3	1	2	0	16 (72.7%)
5 中北部地域	25	4	0	4	0	17 (68.0%)
6 東部地域	113	11	2	7	12	81 (71.7%)
7 北部地域	21	3	0	2	1	15 (71.4%)
合計	413	59 (14.3%)	12 (2.9%)	35 (8.5%)	32 (7.7%)	275 (66.6%)

※地域については、p17の「図15 地域区分図」を参照

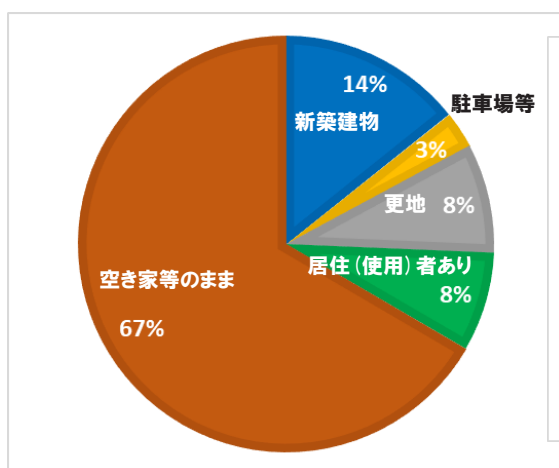


図 22 空き家等の流動状況

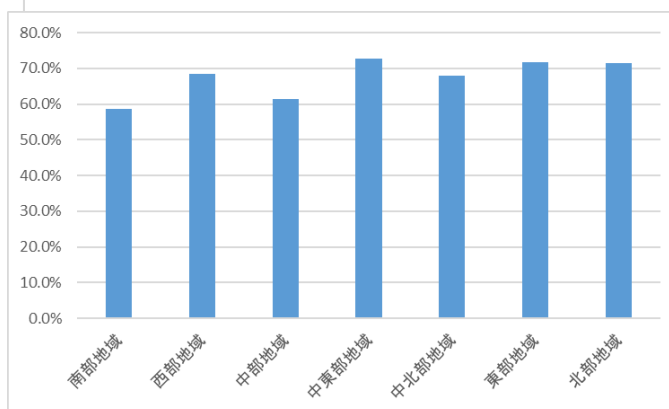


図 23 地域別 空き家等の継続状況

## (2) 高蔵寺ニュータウン地区の「戸建て・タウンハウス」の空き家等の流動状況

高蔵寺ニュータウン地区の「戸建て・タウンハウス」の空き家等については、2014年度（平成26年度）、2017年度（平成29年度）に現地調査を実施し、地区内の空き家等総数を把握しています。

そこで、前回調査時からの空き家等の流動状況や新規空き家等の発生状況を確認するため、2020年度についても調査を実施しました。

調査の結果、2017年度調査時(286戸)から約4割(103戸)の空き家等の解消が確認され、約3割が新築住宅や中古住宅等として流通しており、特に岩成台が最も多く空き家等が解消しています。(表16、図25、26)

一方、水道の閉栓情報等から空き家等候補として調査した173戸のうち、90戸が新たな空き家等として確認され、2020年度調査時において高蔵寺ニュータウン地区内の空き家等数は、合計273戸となっています。(表17)

さらに、空き家等と判断された建物(273戸)の状態を目視にて確認した結果については、約9割が「そのまま」又は「簡易な修繕を行うこと」により利用することが可能な状態であり、空き家等の再利用が容易であると考えられます。(表18)

また、ニュータウン地区内は敷地面積が広い住宅が多いことから、解体された空き家等の約3割が複数の敷地に分筆後、再利用されており、今後、より多くの住宅等を建築できる可能性があると考えられます。(表19)

① 調査対象

I	2017年度の調査時に確認された空き家等	286戸
II	現在、水道が閉栓されている等の空き家等候補(Ⅰを除く)	173戸
	合計	459戸

② 調査時期 2020年6月～8月

③ 調査方法

- I 現地にて、郵便受け、雨戸等の外観調査から空き家等かどうかを判断した
- II 現地調査で空き家等かどうか不明の場合は、水道の使用量から判断した

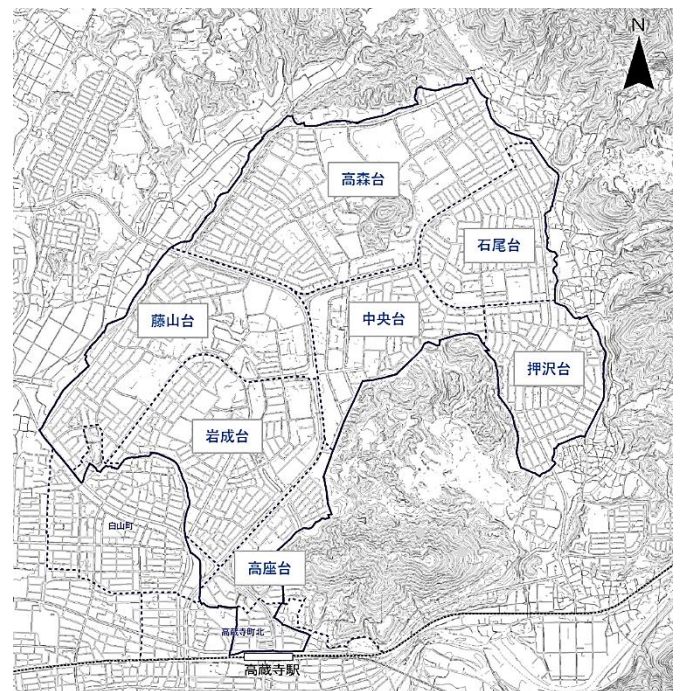


図24 高蔵寺ニュータウンの位置図

表 16 高蔵寺ニュータウンにおける「戸建て・タウンハウス」の空き家等の流動状況 単位：戸

町名	2017年度 (H29)調査時 の空き家等	解体あり		解体なし	
		新築建物 あり	更地	新居住（使 用）者あり	空き家等の まま
藤山台	51	8	2	2	39
岩成台	56	17	1	11	27
高森台	62	10	4	7	41
石尾台	50	8	0	8	34
押沢台	28	2	2	6	18
中央台	24	1	1	7	15
高座台	15	4	1	1	9
合 計	286	50 (17.5%)	11 (3.8%)	42 (14.7%)	183 (64.0%)

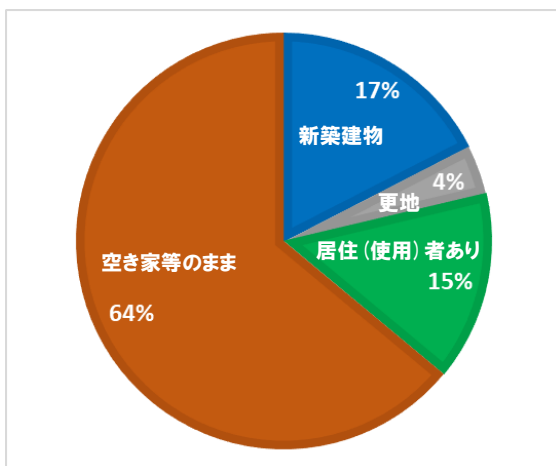


図 25 空き家等の流動状況  
(高蔵寺ニュータウン)

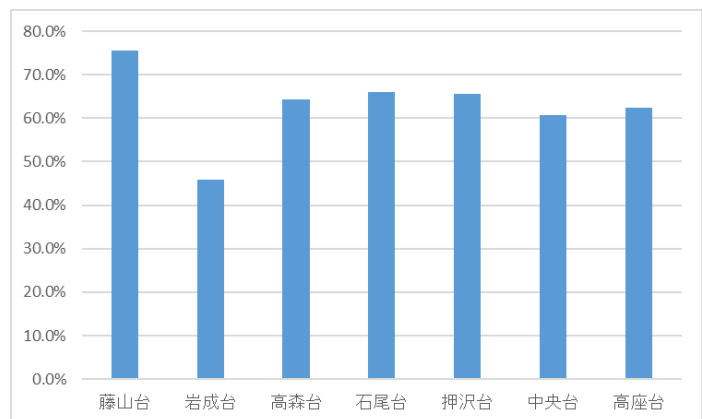


図 26 町別 空き家等の継続状況  
(高蔵寺ニュータウン)

タウンハウス：低層の長屋風集合住宅。戸建て住宅が連なっているもの。

敷地の所有権は、共有となっており、権利形態から見るとマンションに近い。



写真：タウン石尾台

表 17 高蔵寺ニュータウンにおける「戸建て・タウンハウス」の空き家等の推移 単位：戸

	2014年度 (H26)	2017年度 (H29)			2020年度 (R2)		
	空き家等 総数	解消	新規	空き家等 総数	解消	新規	空き家等 総数
藤山台	47	22	26	51	12	8	47
岩成台	62	39	33	56	29	15	42
高森台	68	34	28	62	21	30	71
石尾台	65	33	18	50	16	12	46
押沢台	27	12	13	28	10	17	35
中央台	17	10	17	24	9	6	21
高座台	7	3	11	15	6	2	11
合計	293	153	146	286	103	90	273

※ 新規とは、調査により新たに確認された空き家等

表 18 空き家等の建物の状態 単位：戸

状態	戸数	割合
そのまま利用可	151	55.3%
簡易な修繕等が必要	90	33.0%
利用できない	32	11.7%
合計	273	100.0%

※ 状態は、外観目視により判断

表 19 空き家等解体後の土地の分筆状況 単位：戸

解体後の状態	件数	複数の敷地に分筆 されて利用	割合
新築の建物	50	14	28.0%
更地	11	3	27.3%
合計	61	17	27.9%

### (3) 高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」の空き室の推移

2018年度（平成30年度）に国土交通省が管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために実施したマンション総合調査結果によると、空き室があるマンションの割合は減少しているものの、完成年次が古いマンションほど空き室がある割合が高くなる傾向があります。

### 第3章 空き家等の実態調査

そこで、2014年度、2017年度の現地調査等により分譲マンションの空き室を把握していること及び本市で築30年以上経過した分譲マンションが多い東部地区内にあることから、高蔵寺ニュータウン地区内の分譲マンションの2017年度からの空き室の推移を調査しました。

調査の結果、前回の調査時に比べ、全体の空き室率、マンション別の最大空き室率ともに減少しており、分譲マンション全体の空き室率は4.8%、マンション別では最大16.8%の空き室率となっています。

- ① 調査対象 高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」31管理組合（96棟）
- ② 調査時期 2020年8月

表20 高蔵寺ニュータウンにおける「分譲マンション」の空き室の推移

2014年度(H26)			2017年度(H29)			2020年度(R2)		
総戸数 (戸)	空き室 (戸)	空き室 率(%)	総戸数 (戸)	空き室 (戸)	空き室 率(%)	総戸数 (戸)	空き室 (戸)	空き室 率(%)
2,603	177	6.8	2,603	146	5.6	2,602	126	4.8
空き室率 最小		0	空き室率 最小		0	空き室率 最小		0
空き室率 最大		21.4	空き室率 最大		17.4	空き室率 最大		16.8

空き室率=空き室数/総戸数。最小、最大値については、管理組合ごとに空き室率を算出

表21 「分譲マンション」の空き室の調査方法

単位：管理組合数

2014年度(H26)		2017年度(H29)		2020年度(R2)	
アンケート調査	20	アンケート調査	16	アンケート調査	15
現地調査	3 18(棟)	現地調査	15 60(棟)	現地調査	10 34(棟)
ネット調査	2	ネット調査	0	ネット調査	6
住民票調査	4				
不明	2				

#### ③ 調査方法

- I アンケート調査：マンションの管理組合に対し、アンケート調査を実施  
管理組合から総戸数、空き室数を聞き取り
- II 現地調査：アンケートの回答が無かったマンション(棟)に対し、現地調査を実施  
集合ポスト等から空き室数を調査
- III ネット掲載情報調査：ポスト等から確認できなかったマンションに対し、  
売却や賃貸を募集中である戸数をインターネットで調査
- IV 住民票調査：住民票が当該マンションにない住宅戸数を調査

## 2 所有者等の意向調査

本市では、戸建て空き家等の所有者に対し、今後の空き家等に関する考えを把握するため、2019年度、2020年度に調査しました。

また、2020年度には、戸建ての空き家等所有者のみでなく、建築後30年以上経過している棟数の割合が最も高い東部地域内にある高蔵寺ニュータウンの分譲マンションの管理組合に対し、空き室の状況や今後の課題等について調査しました。

### (1) 戸建て空き家等の所有者の意向調査

空き家等調査や苦情・相談等で把握している戸建て空き家等の所有者891人を対象とし、今後の空き家等の利活用に関する考えを調査したところ、332人(37.3%)から回答がありました。

#### 実施概要

	対象	実施期間	実施方法
2019年度 (R1)(1回目)	377人	2019年8月9日(金)から9月6日(金)まで	郵送配布 郵送回収 ※電話回答 一部有
2019年度 (R1)(2回目)	192人	2019年12月13日(金)から2020年1月17日(金)まで	
2020年度 (R2)	322人	2020年6月29日(月)から7月31日(金)まで	
合計	891人	※「空き家等でない」、「所有者変更している」との回答・・・49人	

#### ① 今後の空き家等に対する意向について

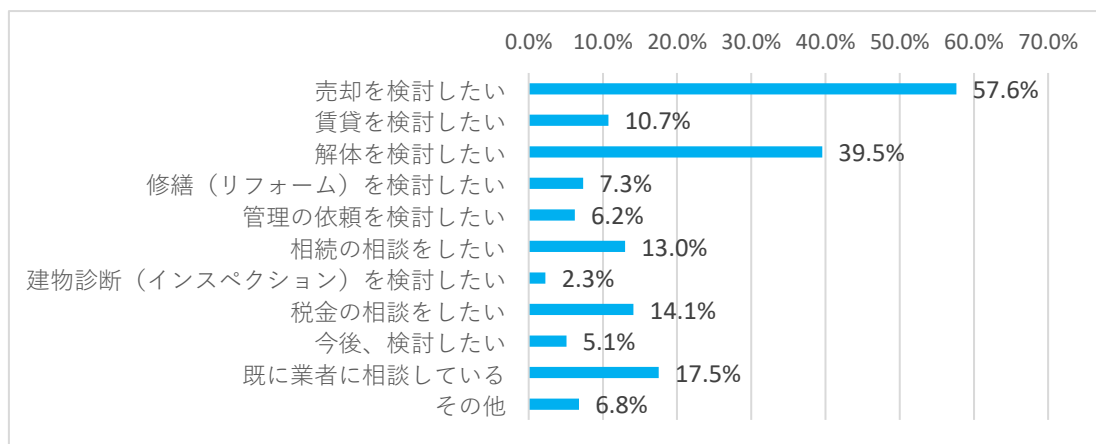
今後の空き家等の利活用については、「利活用の意向あり」が回答者の過半数以上の63.2%となっています。

	回答数	構成比
利活用の意向あり →②へ	177	63.2%
現在は、売却賃貸する予定はない →③へ	103	36.8%
合計	280	

※回答なし・・・3人

#### ② 利活用の意向について(複数回答あり)

利活用の内容については、「売却を検討したい」との意向が57.6%と最も多く、2番目に多い「解体を検討したい」との意向は39.5%となっています。(N=177)



(その他の回答)

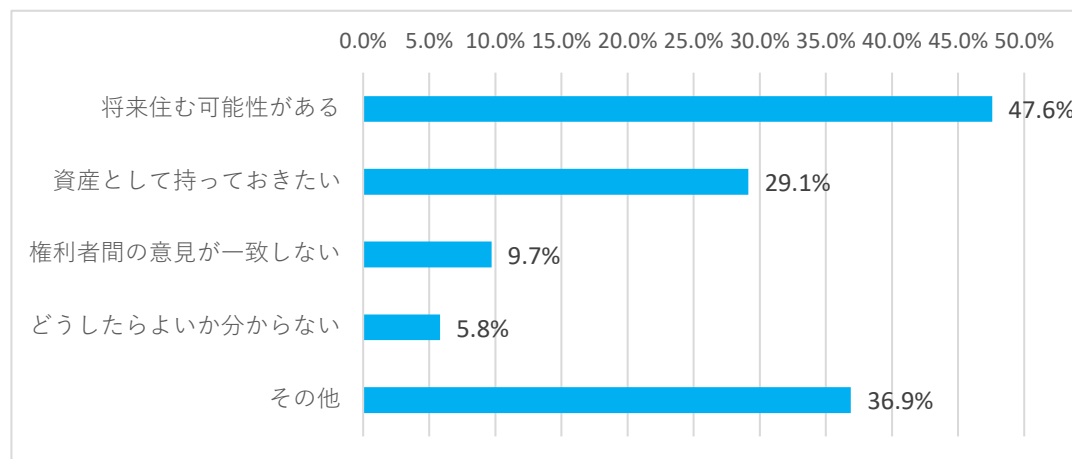
- ・旧入居者の件について相談したい
- ・相続のためできず
- ・売却手続き済
- ・貸倉庫になっている
- ・遺品や家具の整理がしたい 等

### ③ 現在は、売却・賃貸する予定がない理由（複数回答あり）

売却等の予定がない理由については、「将来住む可能性がある」が47.6%と最も高くなっています。

また、「資産として持っておきたい」、「子どもや孫が将来住む可能性がある」という理由により、空き家等を保有している人もいます。

その一方で、「権利者間の意見が一致しない」、「所有者が認知症等で売買できない」など、利活用の意向はあっても相続等の理由で困っている人もいました。（N=103）



(その他の回答)

- ・息子が定年後住む
- ・以前入居していた人が高齢となり、現在施設入院中。家財衣類等保管のため、家は必要
- ・所有者が認知症のため、相続後に処分予定
- ・両親の思い出がなくなるから
- ・家までの道路が狭いので解体したくても重機が使えない



- ・人に貸しているため、解体できない
- ・相続する子供が決まっている
- ・大災害の避難用として
- ・孫に残したいと思っている
- ・帰省の宿泊として利用中
- ・農作業のため使用している 等

## (2) 高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」の管理組合の意向調査

完成年次が古いマンションになると、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、修繕や建替え等の合意形成の難しさ等の問題が発生すると考えられます。

また、マンションは戸建て住宅に比べ建物規模が大きいため、その管理状況の悪化が周辺地域に与える影響も大きく、公共性・公益性の観点から、周辺へ悪影響を及ぼすマンションの発生の予防や改善促進が必要となります。

そこで、高蔵寺ニュータウン地区内の分譲マンション管理組合 31 件を対象に、分譲マンションの今後の課題等について意向調査を行いました。

### 実施概要

対象	実施期間	実施方法	回答数
31 件	2020 年 7 月 17 日（金）から 7 月 31 日（金）まで	郵送配布 郵送回収	15 件 (48.4%)

### ① 大規模修繕工事の課題（今後の予定も含む）について（複数回答あり）

大規模修繕工事について、「積立金の不足」や「役員等の知識や経験不足」を課題と考えている管理組合が多くありました。

	回答数
修繕積立金の不足	7
区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	2
区分所有者の意見がまとまりにくい	4
役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない	5
適切な業者の選定が難しい	5
相談・アドバイスを受けられる専門家がない	3

② 建て替えの課題について（複数回答あり）

建て替えについて、「資金調達に困難な人がいる」や「仮住居の用意が困難な人がいる」と感じている管理組合が多くありました。また、「所有者の合意形成」についても、課題であると感じています。

	回答数
建て替え資金の調達に困難な人がいる	10
建て替えの際の転出予定者が多い	2
現在の建物に愛着があり、建て替えに反対する人がいる	3
仮住居の手当てが困難な人がいる	7
賃借人の合意が得られない	2
建て替え後の管理費が高額になる	2
建て替えに必要な容積率が確保できない	2
合意形成を図るために必要な専門知識を有する者がいない	6

③ 現在の課題とその相談先について（課題は、複数回答あり）

現在の課題については、「組合員の高齢化」という回答が多くありました。

また、相談先については、多くは「決まった相談先がある」とのことですが、「相談先を紹介して欲しい」という管理組合もあります。

		回答数
課 題	管理費等の滞納	4
	大規模修繕工事の実施	2
	修繕積立金の不足	4
	組合員の高齢化	11
	特になし	3
	その他（老朽化によるマンション保険費の対応）	1
相 談 先	決まった相談先がある	10
	決まった相談先はないが、自分たちで探すことができる	1
	信頼できる組織・団体が相談先を紹介してくれるとよい	3
	その他（管理会社以外の相談先が欲しい）	1