

# 生駒市空き家等実態調査報告書

-概要版-

平成 29 年 6 月

生駒市

# 調査業務の目的

本業務は、適切な管理が行われていない空き家が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、市内全域の空き家についての実態把握を行い、アンケートによる空き家所有者等の意向を踏まえたデータベースを作成し、今後の空き家対策計画を策定する基礎資料とするために実施しました。

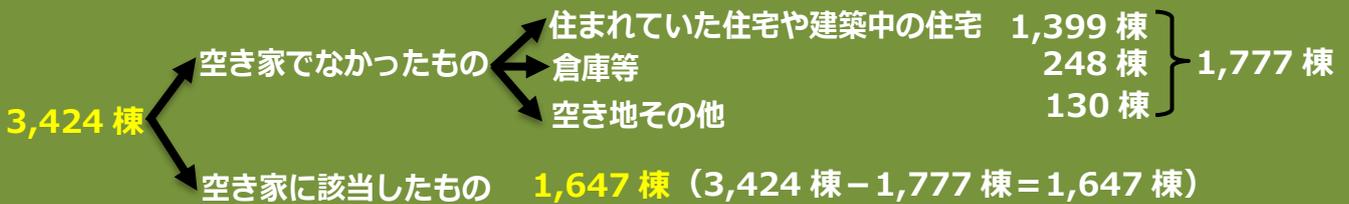
## 調査の流れ

### ① 空き家の机上調査で 3,424 棟を抽出

- ・ 水道をほぼ利用されていない住宅 2,556 棟
  - ・ 住宅地図上で名称が無い住宅 723 棟
  - ・ 自治会からの空き家情報など 145 棟
- 計 3,424 棟

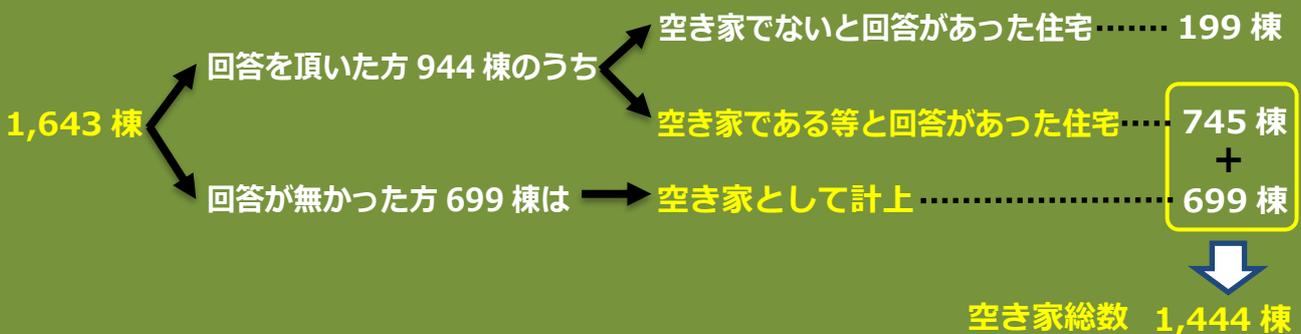


### ② 3,424 棟を対象に外観調査を実施した結果



1,647 棟のうち、4 棟はアンケート調査の  
発送前に解体等をされました  
(1,647 棟 - 4 棟 = 1,643 棟)

### ③ 1,643 棟を対象に、今後のご意向などを伺うために、アンケート調査を送付



※空き家総数(1,444 棟)は、平成 29 年 3 月時点の数値であり、売却や解体等により空き家総数は常に変動しています。

# 外観調査の内容

## ■判定項目・基準

### 空き家判定項目

項目	調査内容										
建物の有無	・建築中・解体中    ・空地（更地・駐車場・資材置場等）    ・建物のある隣地と一体利用等										
人が住んでいる 気配（生活感）	<table border="0"> <tr> <td>【生活感なし】</td> <td>【生活感あり】</td> </tr> <tr> <td>・雨戸が閉まっている</td> <td>・人が住んでいる気配あり</td> </tr> <tr> <td>・窓ガラスが割れている</td> <td>（人の出入りがある、ペットを飼育している、洗濯物が干してある、生活音が聞こえる）</td> </tr> <tr> <td>・家に入れないように造作している</td> <td>・庭の手入れがされている</td> </tr> <tr> <td>・植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない</td> <td></td> </tr> </table>	【生活感なし】	【生活感あり】	・雨戸が閉まっている	・人が住んでいる気配あり	・窓ガラスが割れている	（人の出入りがある、ペットを飼育している、洗濯物が干してある、生活音が聞こえる）	・家に入れないように造作している	・庭の手入れがされている	・植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない	
【生活感なし】	【生活感あり】										
・雨戸が閉まっている	・人が住んでいる気配あり										
・窓ガラスが割れている	（人の出入りがある、ペットを飼育している、洗濯物が干してある、生活音が聞こえる）										
・家に入れないように造作している	・庭の手入れがされている										
・植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない											
不動産広告	「売家」「入居者募集」などの不動産広告の有無										
電気・ガスメーター	電気メーター及びガスメーターの稼働状況										
郵便受け	郵便受けの状況（ふさがれている、郵便物等が溜まっている）										
表札	表札の有無										
近隣情報	近隣住民からの情報により居住が確認できた場合										

### 空き家判定基準

判定	判定内容
空き家	空き家判定項目により人が居住していないと判断した場合
居住中/建築中/空地等	空き家判定項目により人が居住している、建築中もしくは現地に建物がない（更地・駐車場・資材置場等）と判断した場合
調査不可	アクセスが不可能な敷地など、外観調査ができない場合
判定不可	空き家か居住中の判定が困難な場合 判定不可として建物外観調査、管理状況等調査を実施

### 建物外観調査項目

建て方、用途、構造、階数、車庫の有無、前面道路幅員、車両進入の可否

## ■管理状況の調査

### 建物の危険性調査

建物の傾斜、屋根の破損、外壁、屋根・看板等の落下の恐れ等

### 衛生状態調査項目

ゴミの堆積、悪臭・異臭の有無、動物・虫のすみ着きなど

### 周辺の生活環境保全への影響調査項目

カーポート等の破損、門扉・植物の繁茂、塀・柵等の破損、窓ガラスの破損など

# 空き家調査結果(小学校区別)

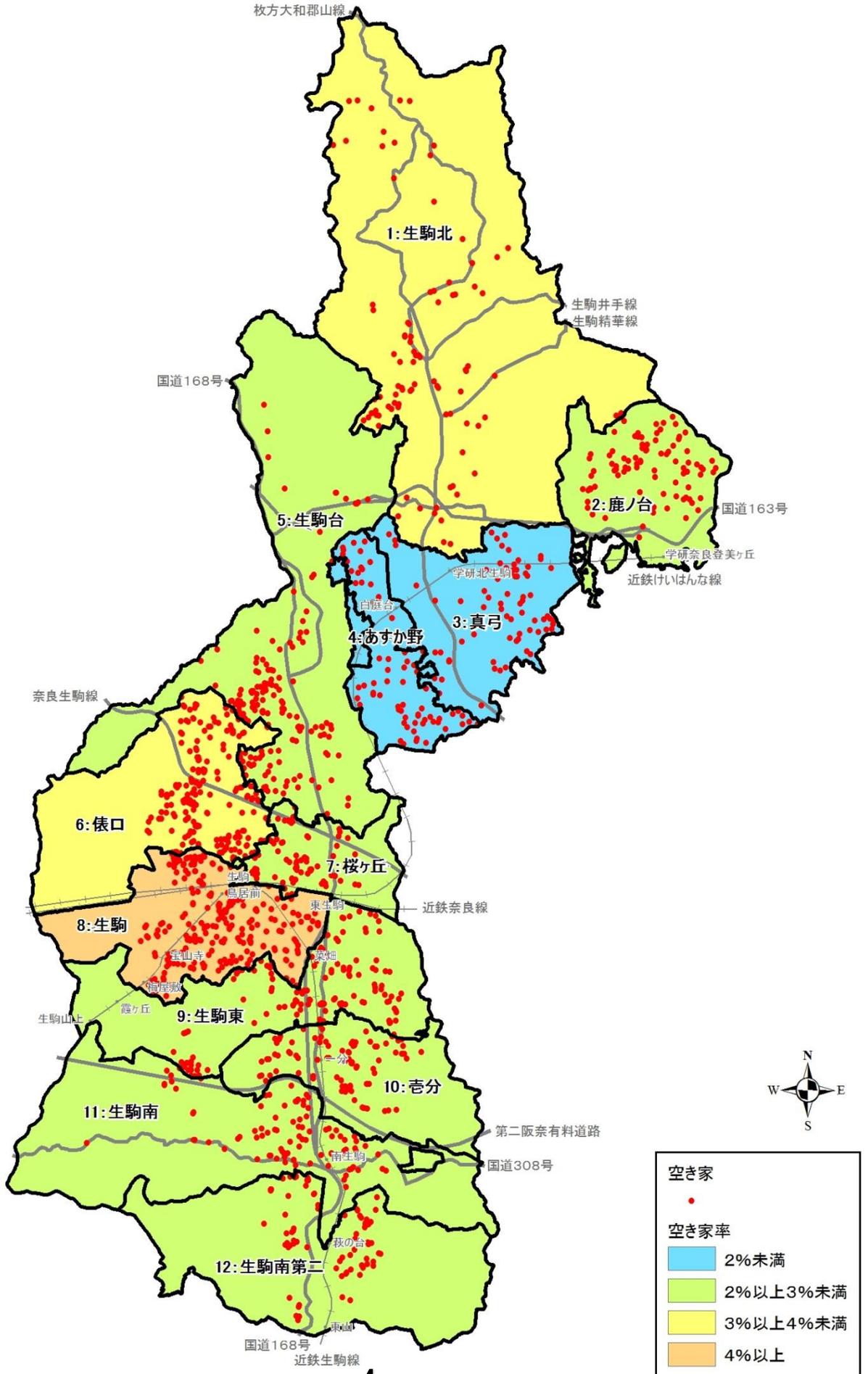
## ■空き家判定結果

空き家外観調査及びアンケート調査の結果、空き家率は2.8%（空き家と判定した建物 1,444 棟）でした。小学校区別にみると、生駒小学校区が空き家率 4.4%（同 278 棟）と最も多く、俵口小学校区が 3.6%（同 215 棟）等となっており、市の中心エリアにおいても空き家が比較的多くなっています。

## ■空き家判定結果(小学校区別)



■空き家分布と空き家率（小学校区別）

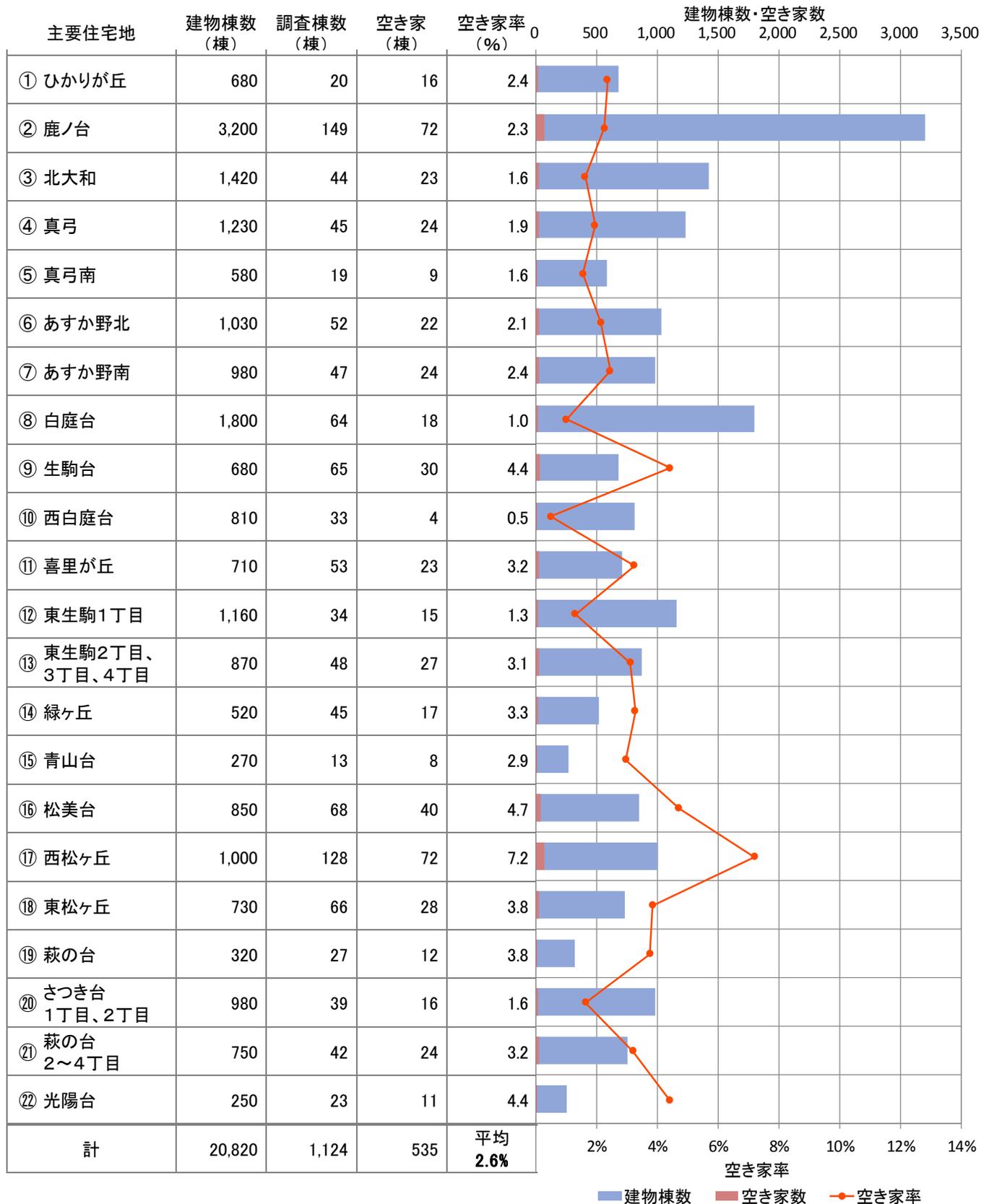


# 空き家調査結果(主要住宅地別)

## ■空き家判定結果

主要住宅地別にみると、西松ヶ丘が7.2%（空き家数 72 棟）と最も高く、松美台が4.7%（40 棟）、生駒台が4.4%（30 棟）、光陽台が4.4%（11 棟）と空き家率が4%以上となっています。

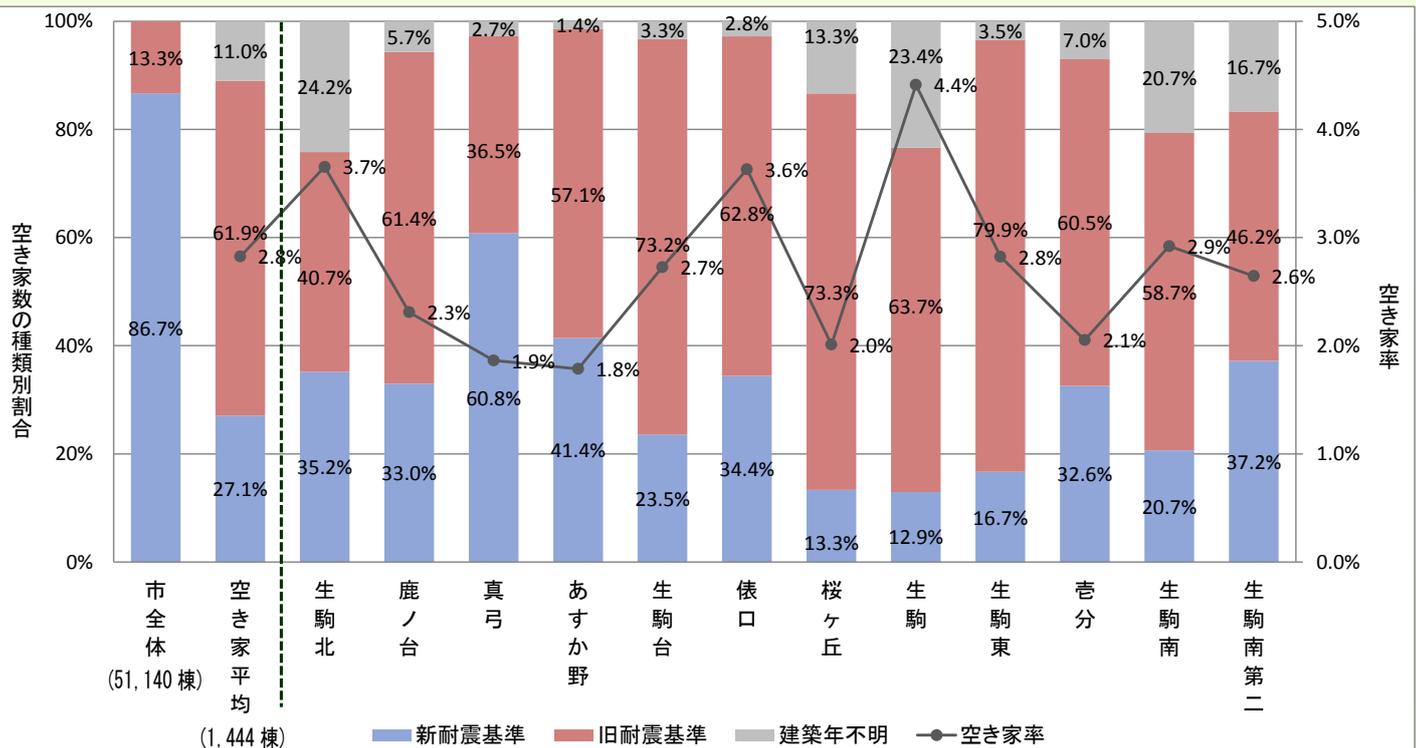
## ■空き家判定結果(主要住宅地別)





# 空き家の状況

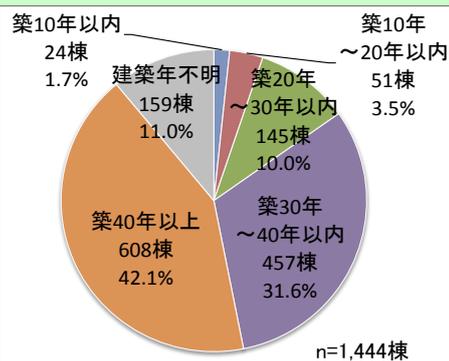
## ■耐震基準



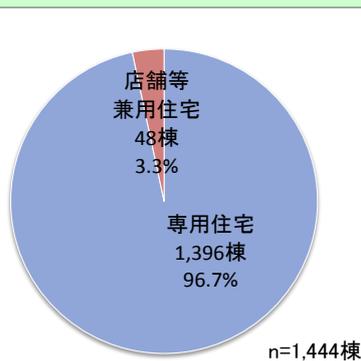
- ・本市の建物は、8割以上が新耐震基準（昭和56年6月以降）となっています。
- ・空き家のうち、旧耐震基準（昭和56年5月以前）に該当する建物が6割以上を占めています。
- ・空き家の耐震基準を小学校区別にみると、生駒台小学校区、桜ヶ丘小学校区、生駒東小学校区では旧耐震基準（昭和56年5月以前）が7割以上を占めています。

## ■建物外観調査等の状況

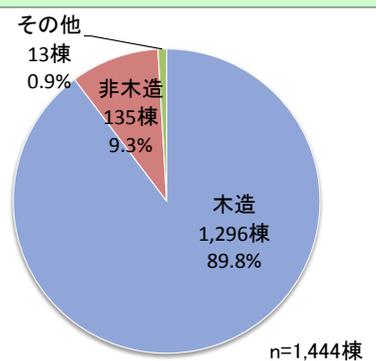
### 空き家の築年数別割合



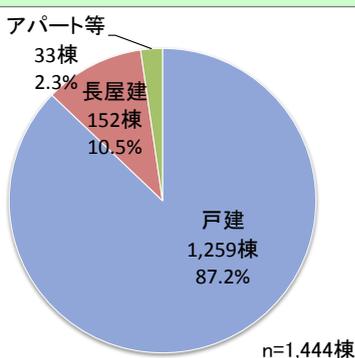
### 空き家の用途別割合



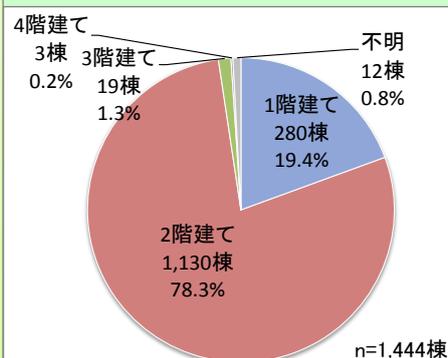
### 空き家の構造別割合



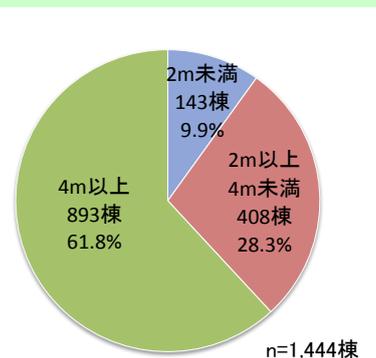
### 空き家の建て方別割合



### 空き家の階数別割合

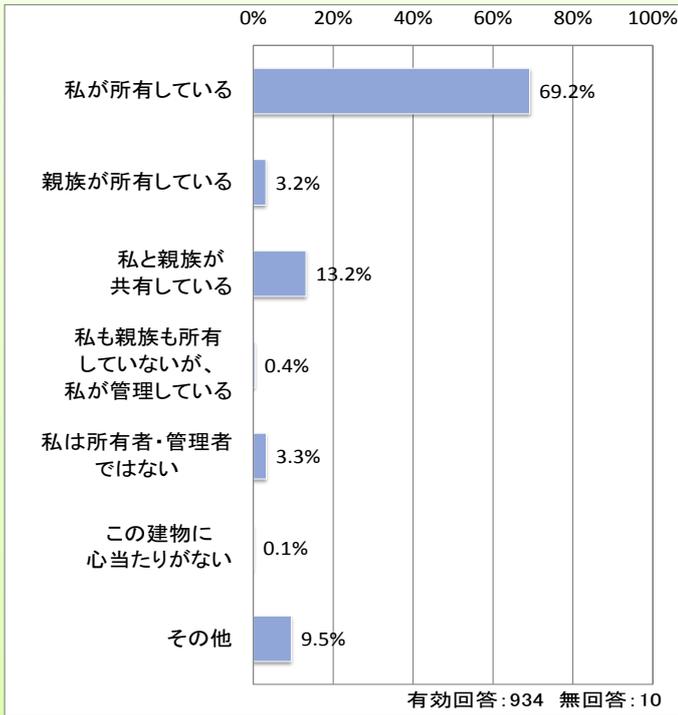


### 空き家の前面道路幅員別割合



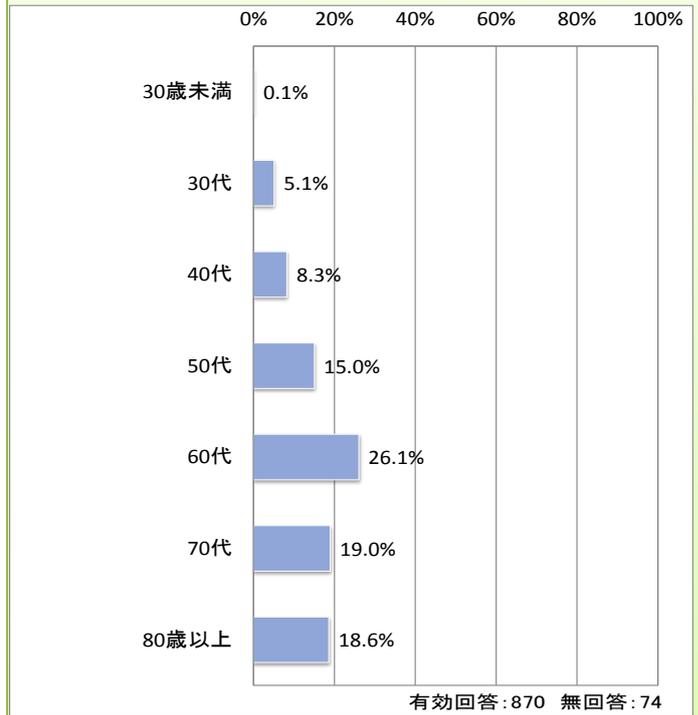
# アンケート調査結果

## ①あなたは対象建物の所有者ですか



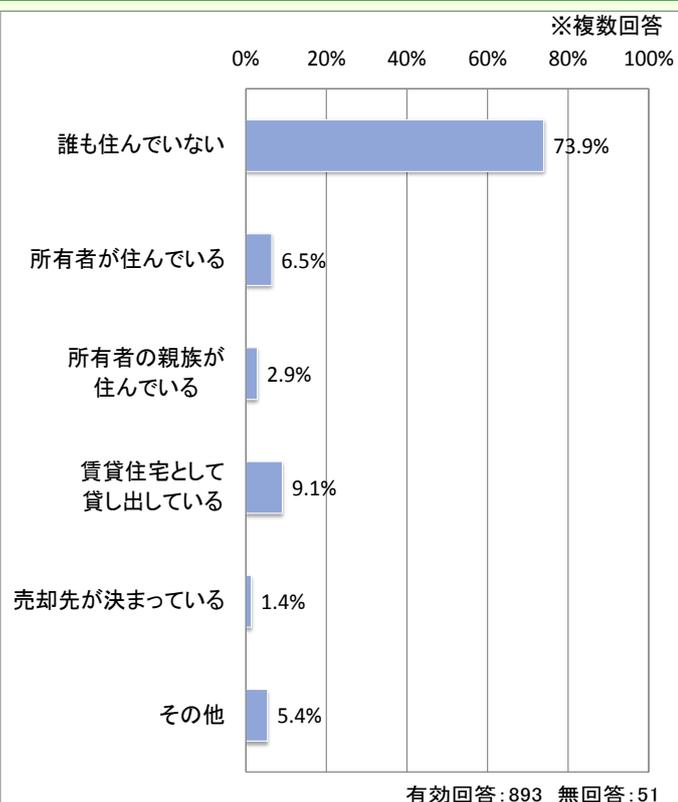
対象建物の所有者は、「私が所有している」が69.2%と最も多く、次いで親族と共有しているという回答が13.2%となっています。

## ②あなたの年齢は、次のうちどれですか



60歳以上が全体の6割以上を占めており、今後、さらに所有者の高齢化が進んでいくことが予測されます。

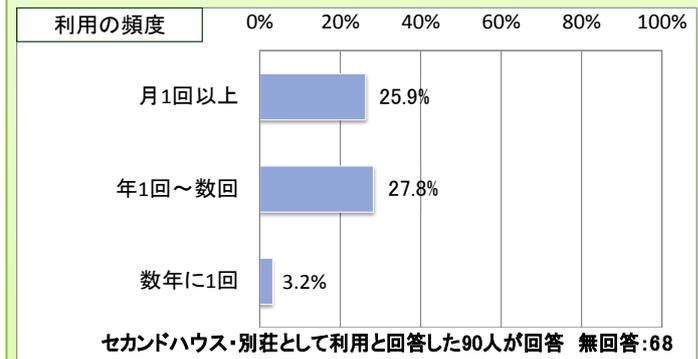
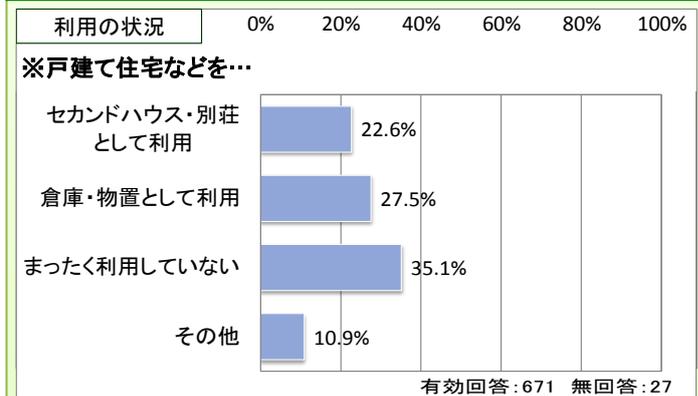
## ③居住者の有無について



「誰も住んでいない」が73.9%と最も多く、次いで「賃貸住宅として貸し出している」の9.1%、「所有者が住んでいる」の6.5%となっています。

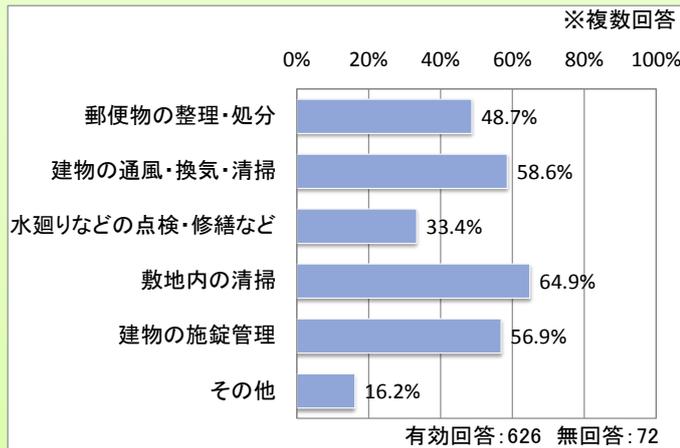
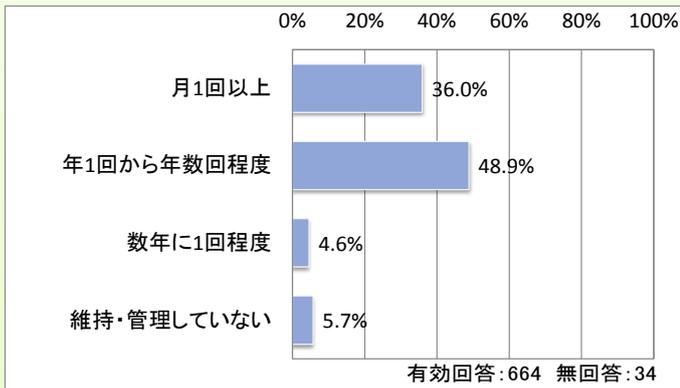
## ④利用の状況・頻度について

(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



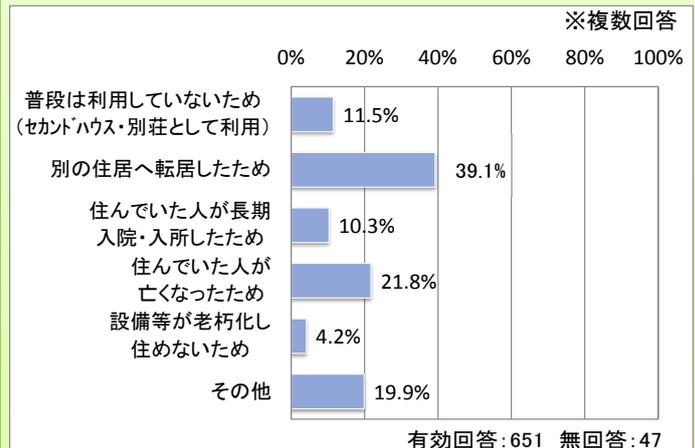
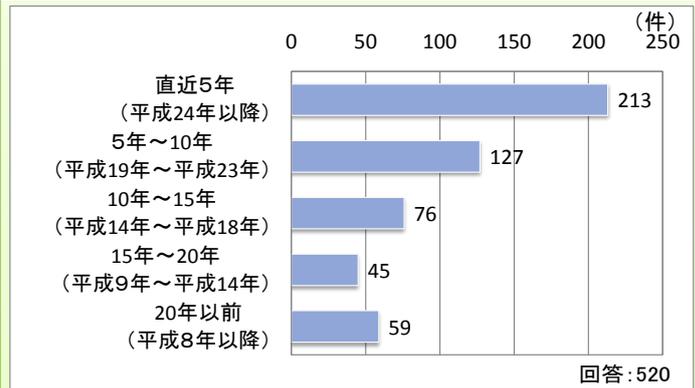
「まったく利用していない」が35.1%を占めています。セカンドハウス・別荘としての利用頻度は、約半数が年に1度以上利用されています。

⑤維持・管理(草刈り等)の頻度、内容について  
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



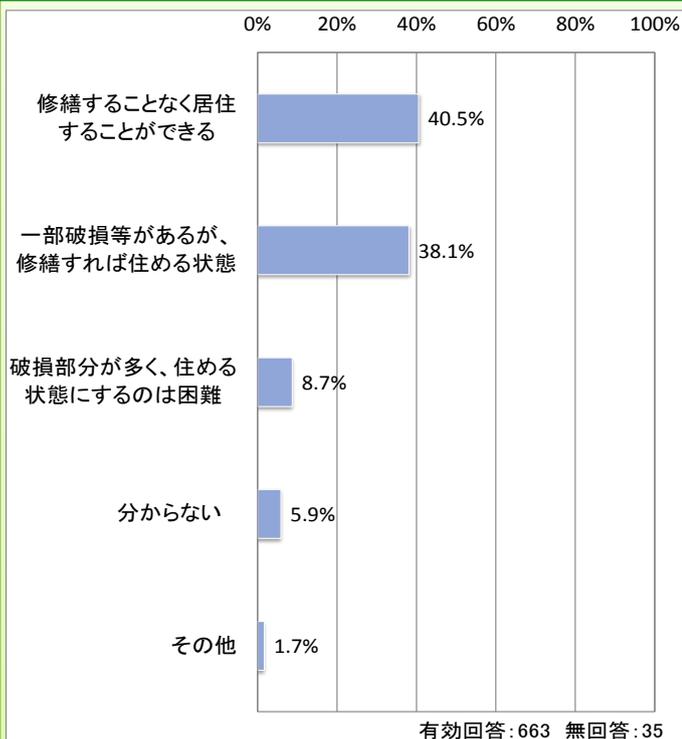
年数回又は月1回以上管理されている空き家が大半を占めていました。

⑥住まなくなった(なっている)時期と理由について  
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



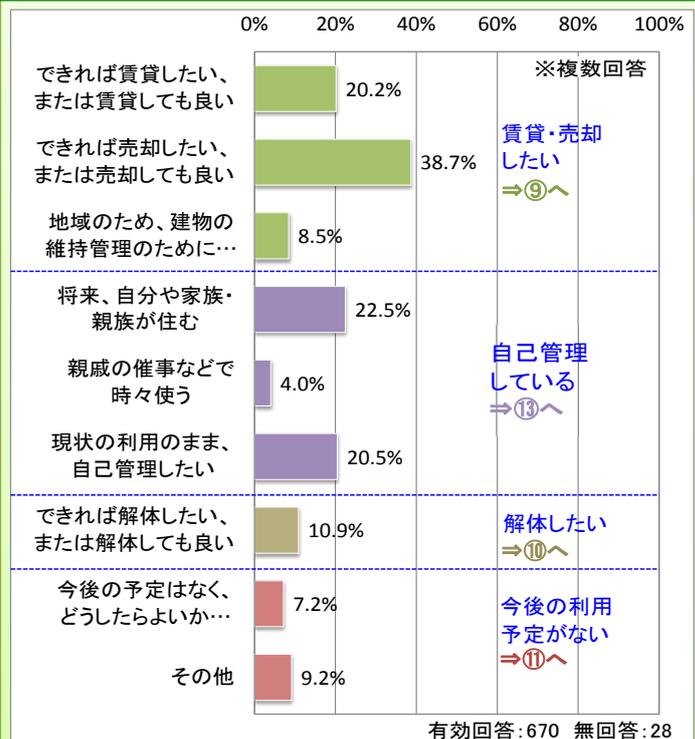
全体の6割以上が直近10年で住まなくなっています。住まなくなった理由について転居によるものが約4割、死亡によるものが約2割でした。

⑦建物の内部の状態について  
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



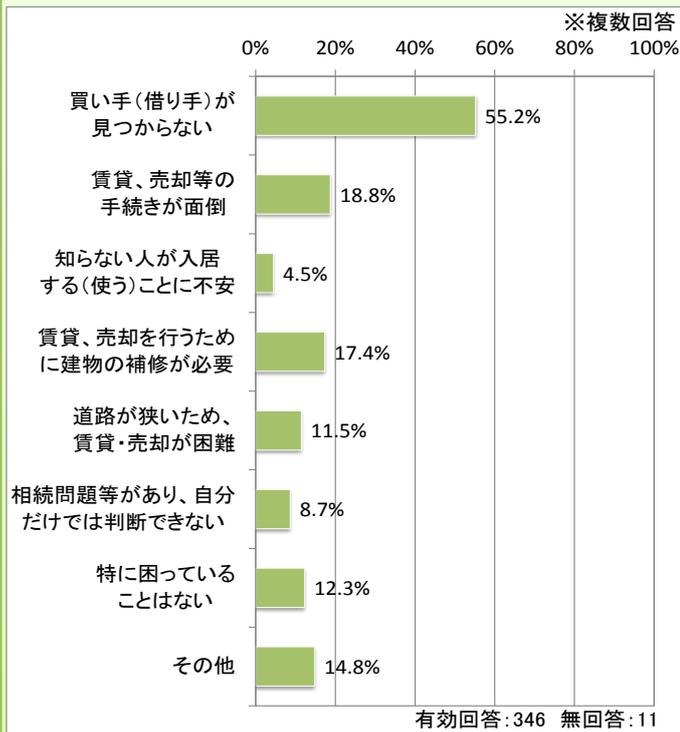
修繕が必要な場合もあるが約8割は住める状態にあります。一方で、破損部分が多く、住める状態にするのは困難であるものが8.7%ありました。

⑧対象建物を今後どのようにしていく予定ですか  
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



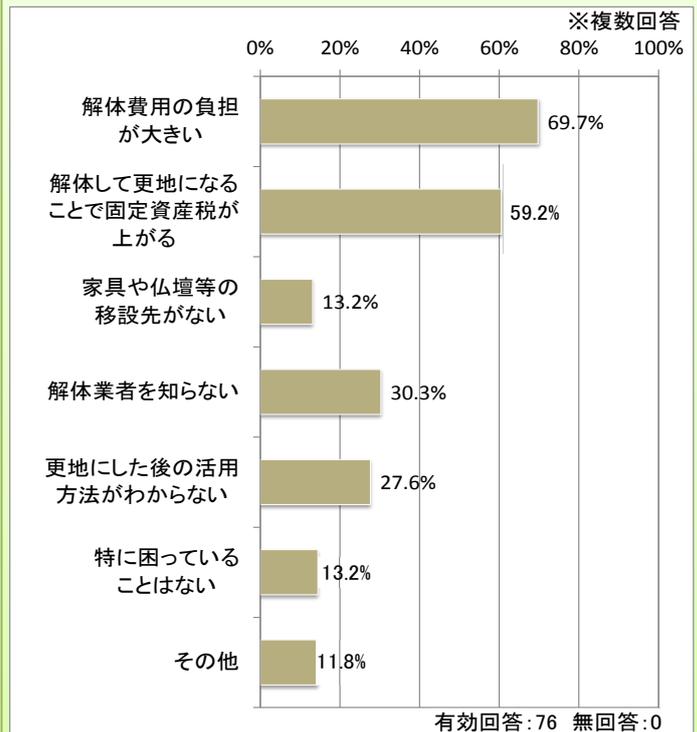
「できれば売却したい、または売却しても良い」が38.7%と最も多く、「地域のため...に利用してもよい。」という回答は8.5%ありました。

**⑨対象建物の今後の予定について困っていることはありますか(⑧で賃貸・売却したいと回答した方が対象)**



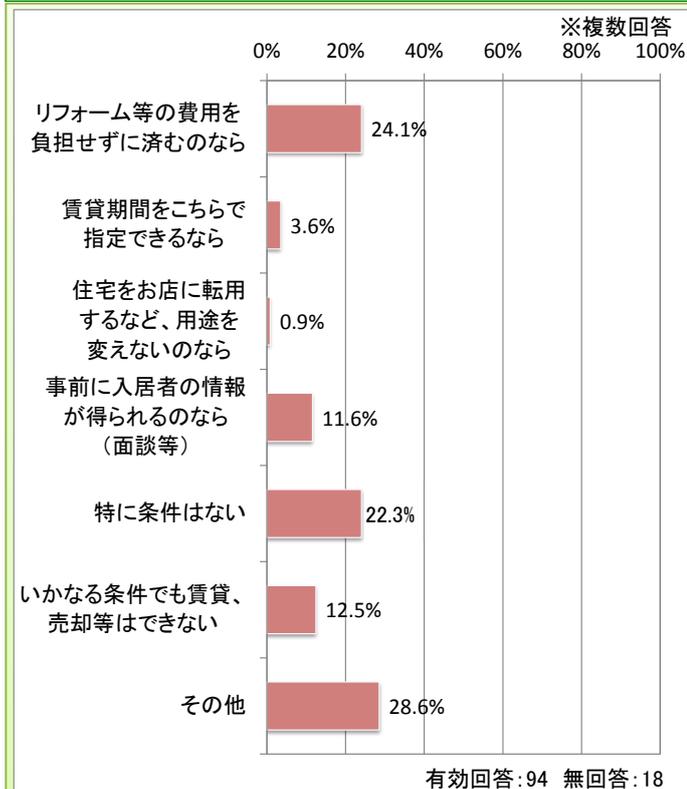
「買い手(借り手)が見つからない」が55.2%と最も多く、次いで「賃貸、売却等の手続きが面倒」が18.8%となっています。

**⑩対象建物の今後の予定について困っていることはありますか(⑧で解体したいと回答した方が対象)**



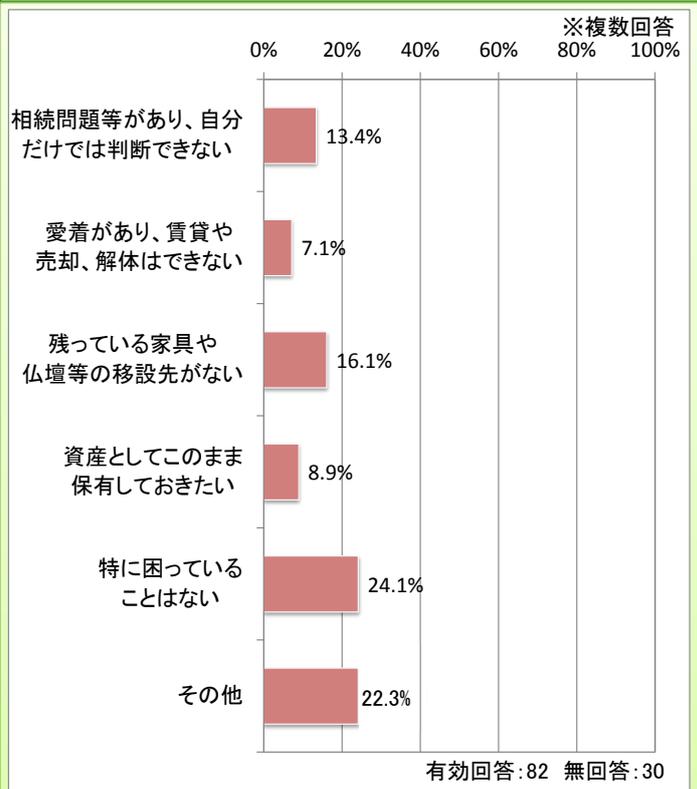
「解体費用の負担が大きい」が69.7%と最も多く、次いで「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が59.2%となっています。

**⑪どのような条件であれば賃貸・売却が可能ですか(⑧で今後の利用予定がないと回答した方が対象)**



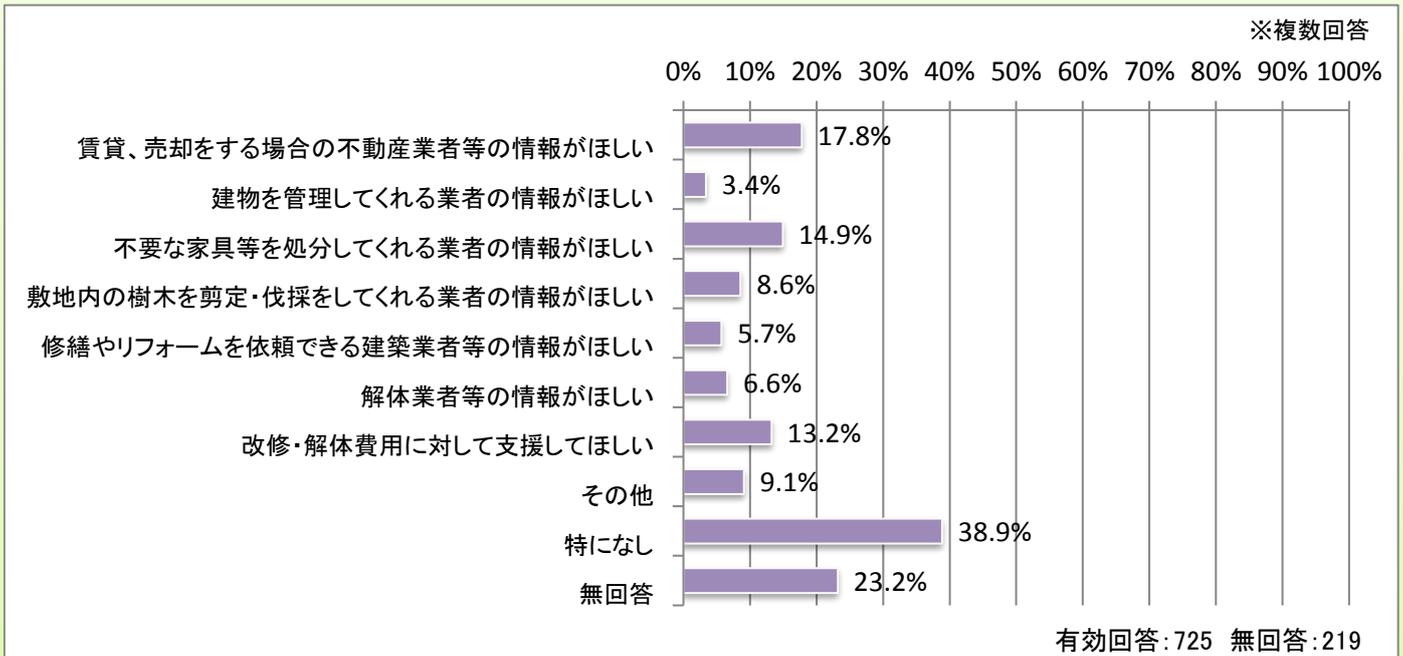
24.1%となっています。

**⑫今後の予定について困っていることはありますか(⑧で今後の利用予定がないと回答した方が対象)**



「特に困っていることはない」が24.1%と最も多く、次いで「残っている家具や仏壇等の移設先がない」が16.1%となっています。

⑬対象建物に対して必要だと思ふ支援やご要望があればお答え下さい。  
 (⑧で自己管理していると回答された方が対象)



対象建物に対して必要だと思ふ支援や要望については、「特になし」を除くと「賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい」が17.8%と最も多く、「不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」が14.9%、「改修・解体費用に対して支援してほしい」が13.2%となっています。

空き家に関しては、利活用する場合にも解体する場合にも様々な助成制度があります。

また、空き家問題は複雑で個人では解決できないこともありますので、下記に記載しております空き家相談窓口などの利用をお勧めいたします。

空き家相談窓口、セミナーに関しては都市計画課住宅政策室へ、耐震や省エネ改修、解体補助に関しては建築課へお問合せください。

空き家の個別相談等は…

- ・空き家相談窓口 年6回(奇数月の第2水曜日に開催予定) 無料
- ・空き家セミナー 年2回(開催日は、都市計画課の住宅政策室までお問い合わせ下さい) 無料

各種補助金の額は…

- |               |                 |              |
|---------------|-----------------|--------------|
| ・耐震診断補助       | : 耐震診断費用の2/3    | 上限 2万円まで     |
| ・耐震改修補助       | : 耐震工事費用の1/3    | 上限50万円まで     |
| ・省エネ改修補助      | : 省エネ改修工事費用の1/3 | 上限50万円まで     |
| ・老朽危険家屋の解体補助  | : 解体工事費用の1/3    | 上限50万円まで     |
| ・家財道具の処分補助    | : 処分費用の1/2      | 上限10万円まで     |
| ・旧耐震基準住宅の解体補助 | : 解体工事費用の2/3    | 上限50万円まで(新規) |
- ※詳しくは、生駒市のホームページをご覧ください。

各種補助金を利用する為には諸条件がございます。

必ず事前に各担当課までご相談くださいますようお願いいたします。

生駒市 建築課又は都市計画課 住宅政策室  
 〒630-0288 生駒市東新町8番38号  
 TEL:0743-74-1111(代表)

