

# 生駒市空き家等実態調査報告書

平成 29 年 6 月

生 駒 市



## < 目 次 >

<b>第1章</b>	<b>はじめに</b>	<b>1</b>
1.	調査業務の目的	1
2.	定義	1
3.	調査範囲及び調査対象	1
4.	調査期間	1
<b>第2章</b>	<b>空き家を取り巻く現状</b>	<b>2</b>
1.	概要	2
2.	生駒市の状況	2
(1)	人口の動向	2
(2)	住宅・土地統計調査（平成25年）による空き家動向	5
<b>第3章</b>	<b>空き家等実態調査 手順</b>	<b>10</b>
1.	調査の流れ	10
2.	空き家机上特定調査	11
(1)	調査概要	11
(2)	利用データ	11
(3)	空き家調査対象抽出	12
3.	空き家外観調査	13
(1)	調査概要	13
(2)	調査範囲	13
(3)	調査期間	13
(4)	調査の流れ	13
(5)	調査項目	14
(6)	現地調査	17
(7)	危険度判定	18
4.	空き家所有者の特定	19
(1)	調査の概要	19
(2)	調査の流れ	19
(3)	調査方法	20
5.	アンケート調査	20
(1)	調査目的	20
(2)	調査内容	20

6. 空き家データベース作成.....	21
(1) 目的 .....	21
(2) 空き家データベースの構造 .....	21
(3) 空き家データベースと GIS の連携 .....	21
7. 空き家の現状分析.....	22
(1) 目的 .....	22
(2) 分析単位の設定 .....	22

## 第4章 空き家等実態調査結果..... 23

1. 空き家の現状.....	23
(1) 小学校区別の状況 .....	23
(2) 主要住宅地別の状況 .....	25
2. 建物外観調査結果.....	27
(1) 建物外観調査結果 .....	27
(2) 管理状況等調査結果 .....	36
3. 危険度判定.....	41
(1) 建物危険度 .....	41
4. アンケート調査.....	43
(1) 回収結果 .....	43
(2) 調査結果 .....	44
5. 調査結果の分析.....	61
(1) 用途地域 .....	61
(2) 交通 .....	63
(3) 高低差 .....	67

## 第5章 まとめ..... 71

1. 空き家が地域に与える影響.....	71
2. 空き家に係る課題.....	72

※集計結果のグラフや表については、調査結果に対する割合（％）を示していますが、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。

## 第1章 はじめに

---



# 第1章 はじめに

## 1. 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。

## 2. 定義

本業務における空き家の定義は、以下のとおりとしました。

- ・ 空き家

居住やその他の使用がなされていない状態が、一年間以上続いていると判断された建物をいう。

- ・ 空き家調査対象

空き家外観調査を実施するにあたり、机上特定調査にて水道の利用情報や住民及び自治会から提供された情報により抽出した調査対象建物をいう。

## 3. 調査範囲及び調査対象

調査の範囲は生駒市全域とし、空き家調査対象は、以下の情報を利用して抽出しました。

- ・ 水道の利用情報
- ・ 住民及び自治会から提供された情報
- ・ 住宅地図上で建物名称のない建物等

## 4. 調査期間

調査の実施期間は調査内容に応じて以下の期間で実施しました。

表 1-1 調査期間

調査内容	調査期間
空き家机上調査	平成 28 年 6 月から平成 28 年 7 月
空き家外観調査	平成 28 年 7 月から平成 28 年 12 月
所有者アンケート調査	平成 28 年 12 月から平成 29 年 1 月



## 第2章 空き家を取り巻く現状

---



## 第2章 空き家を取り巻く現状

### 1. 概要

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）によると、奈良県の空き家率は統計上 13.7%（空き家のうち、その他の住宅※1 率：6.9%）であり、生駒市の空き家率は 9.9%（空き家のうち、その他の住宅率：6.2%）と奈良県の平均より低い値となっていますが、1975 年（昭和 50 年）頃に子育て世帯が転入して人口が急増した経緯があることから、その世帯が高齢化し、10 年 20 年後には空き家が急増することが予測されます。

また、適切な管理が行われていない空き家が今後増加していくと、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す可能性もあります。

以上により、住宅・土地統計調査は管理状況等が把握できないことから、市内全域の空き家実態調査を実施しました。

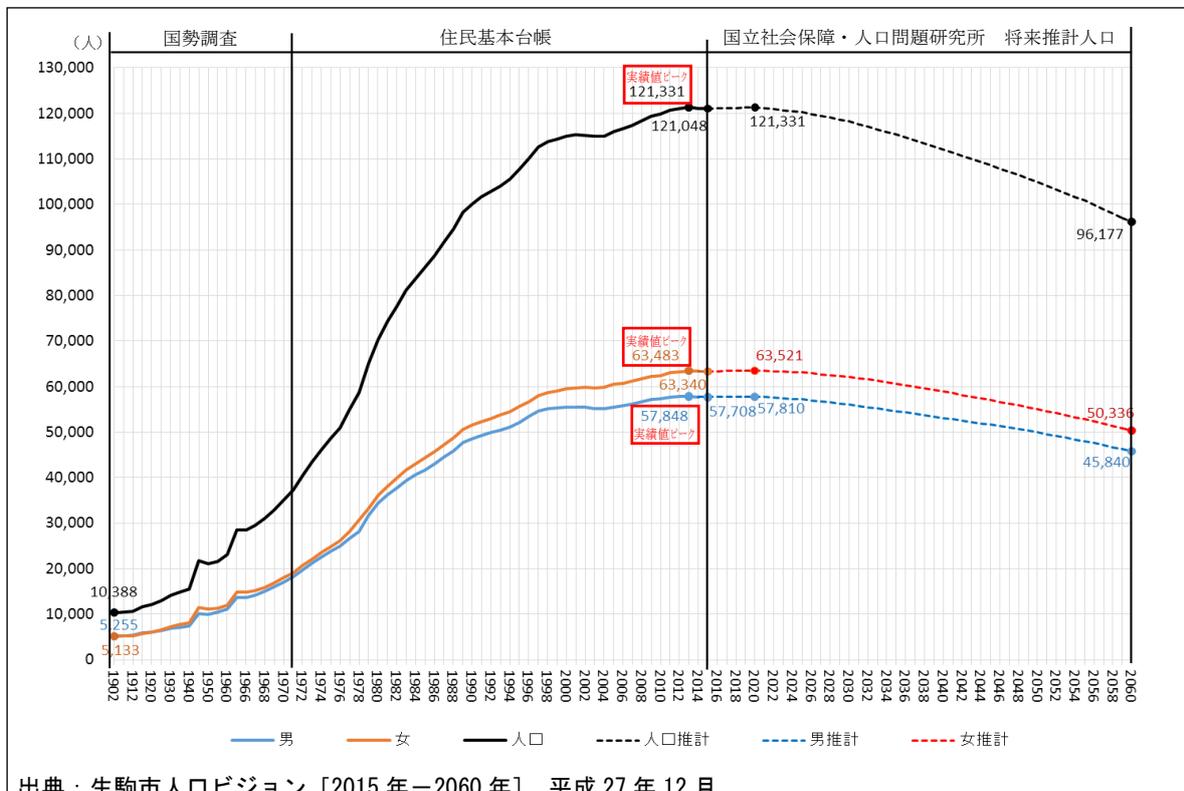
※1 その他の住宅 P5 参照

### 2. 生駒市の状況

#### (1) 人口の動向

##### ①人口の推移

本市の人口は、2013 年（平成 25 年）の 121,331 人をピークに横ばいが続いており、2020 年（平成 32 年）以降は、緩やかに人口減少していくと予想されています。



出典：生駒市人口ビジョン [2015 年-2060 年] 平成 27 年 12 月

1970 年までの人口は国勢調査より作成、1971 年から 2015 年までの人口は住民基本台帳より作成

2016 年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（2013 年 3 月推計）」より作成

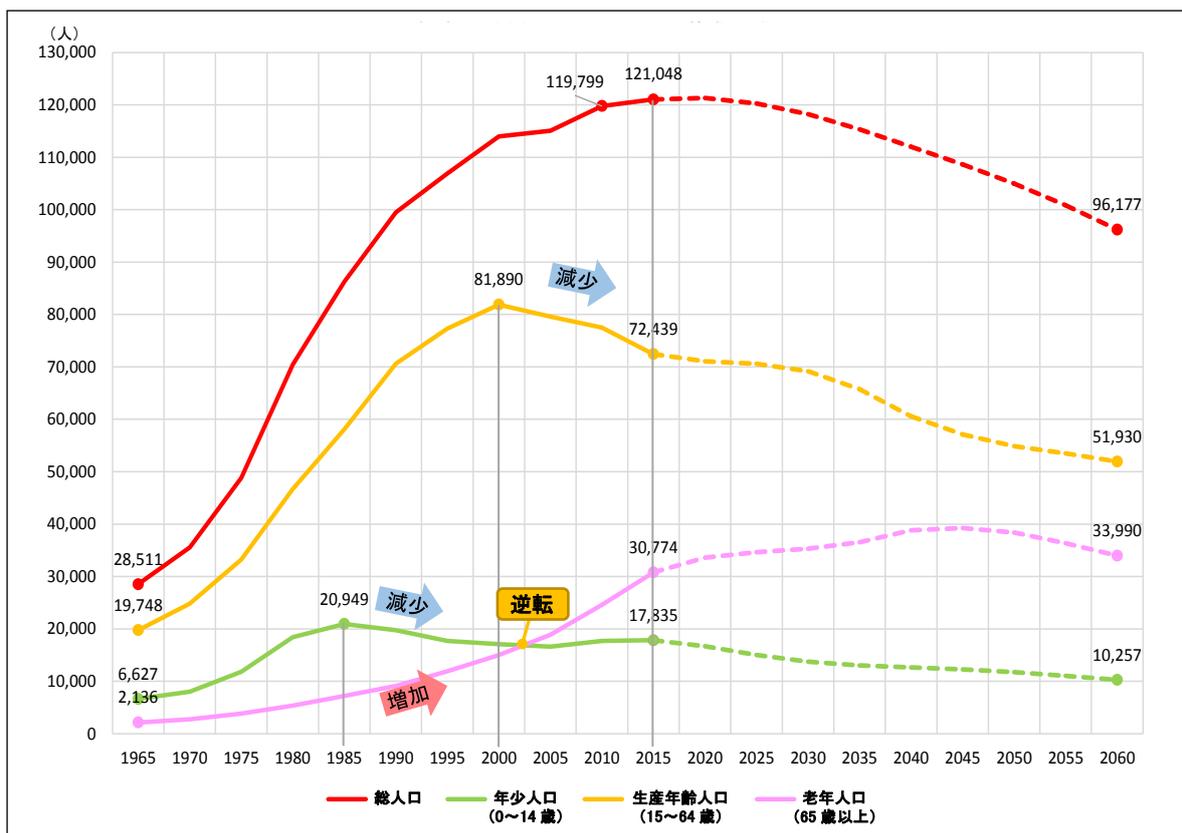
図 2-1 生駒市総人口の推移

## ②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口推移をみると、生産年齢人口は、2000年（平成12年）までは増加傾向にありましたが、2000年以降は減少が続き、今後も減少することが予測されています。

年少人口については、1985年（昭和60年）以降、減少傾向が続いていましたが、2000年から2015年（平成27年）にかけて微増傾向に転じています。

老年人口は、生産年齢人口が順次老年期に入り、平均寿命も延びたことから、2045年（平成57年）までは増加傾向にあります。



出典：生駒市人口ビジョン [2015年-2060年] 平成27年12月

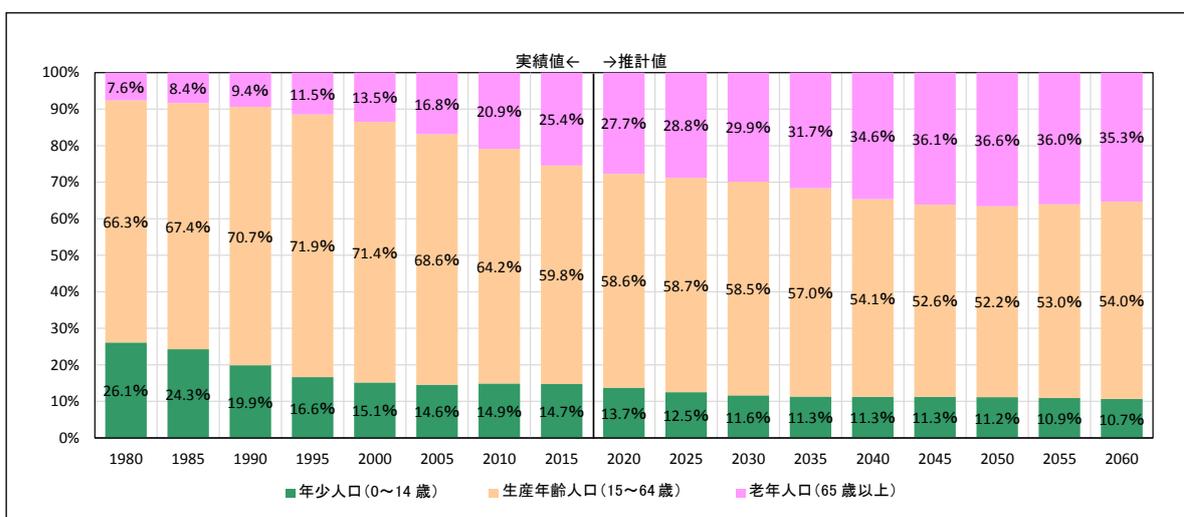
2010年までの人口は国勢調査より作成、2015年は住民基本台帳より作成

2020年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」より作成

図2-2 生駒市年齢3区分別人口の推移

### ③高齢者のいる世帯

年齢3区分別の人口比率（図2-3）をみると、老年人口（65歳以上）の比率は、2015年に25%を超え、2040年には34.6%に達すると見込まれています。



出典：生駒市人口ビジョン [2015年-2060年] 平成27年12月

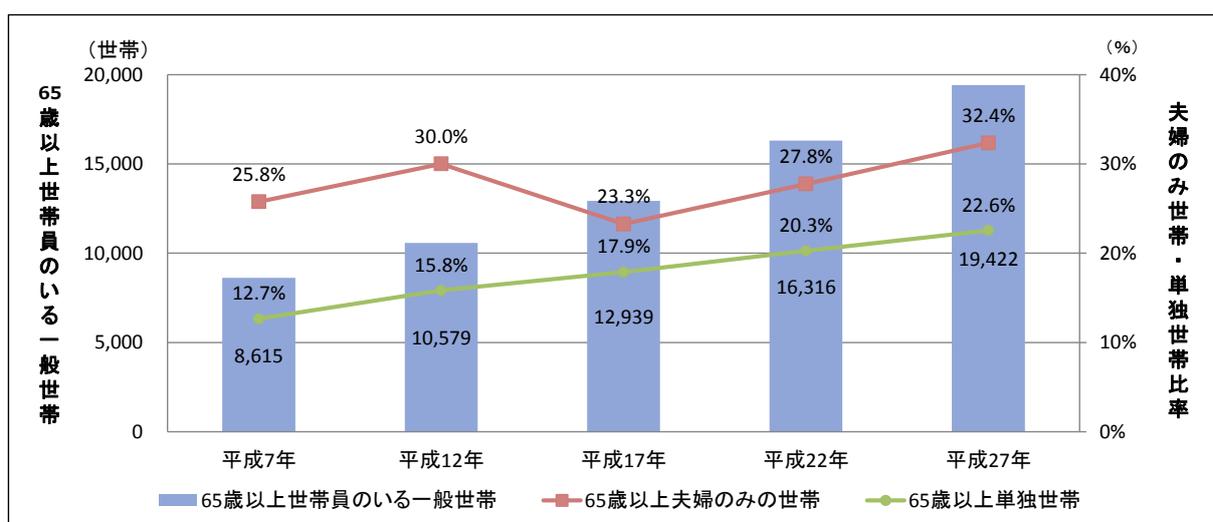
※年齢不詳を除いて年齢3階層の比率を算出

2010年までの人口は国勢調査より作成、2015年は住民基本台帳より作成

2020年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」より作成

図2-3 生駒市年齢3区分別人口比率

65歳以上の世帯員のいる世帯別にみると、2005年（平成17年）以降、夫婦のみの世帯、単独世帯ともに増加傾向にあり、65歳以上の世帯員のいる世帯は、2015年（平成27年）には19,422世帯となり、市の全世帯（45,547世帯）の約4割を占めています。高齢化の進行に合わせて、夫婦のみの世帯や単独世帯が今後も増加していくものと考えられます。



出典：国勢調査

図2-4 65歳以上世帯員のいる世帯内訳

(2) 住宅・土地統計調査（平成 25 年）による空き家動向

①空き家の戸数

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、奈良県では、住宅総数が約 62 万戸のうち、空き家が 84,500 戸存在し、空き家率は 13.7%となっています。

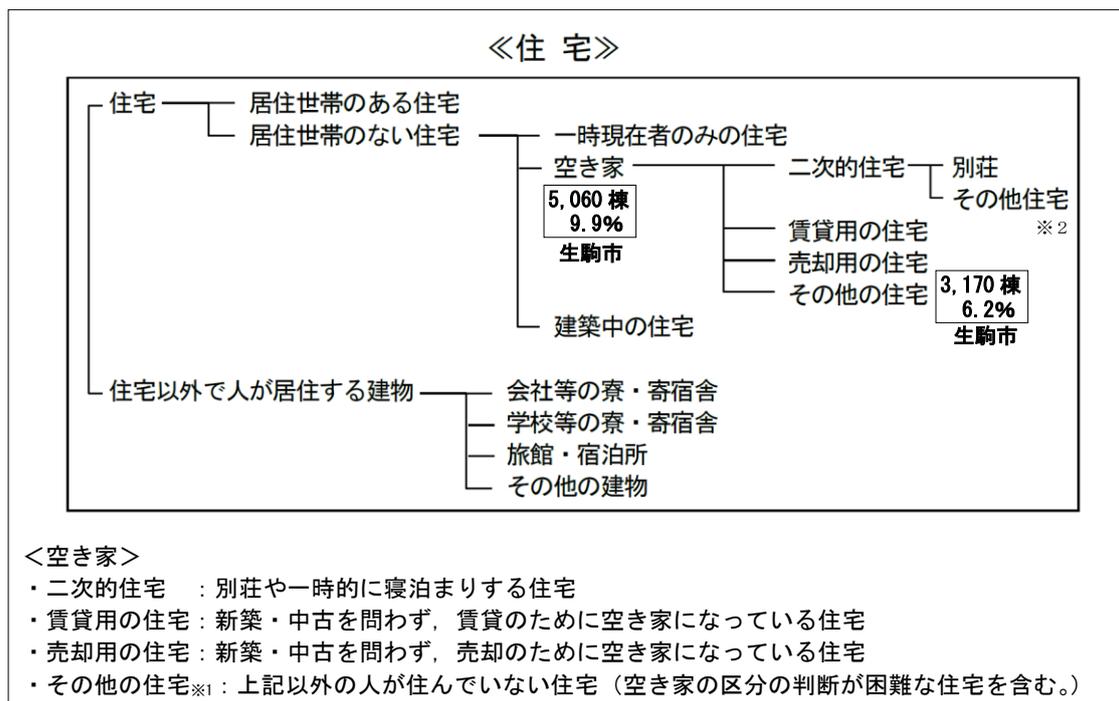
本市では、住宅総数が約 5 万戸のうち、空き家が 5,060 戸存在し、空き家率は 9.9%となっています。空き家(5,060 戸)のうち、その他の住宅※<sub>1</sub>(3,170 戸)は、賃貸・売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や、建て替えなどにより取り壊す住宅などが含まれており、その他の住宅との関係(図 2-7)をみると、奈良県下の 12 市との比較において、空き家率は県内 12 市平均を若干下回る値となっています。

表 2-1 全国、奈良県、生駒市の空き家率等

地域	総住宅数(戸)	空き家(戸)					空き家率(%)	空き家(その他の住宅)率(%)
		総数	内訳					
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5	5.3
奈良県	615,000	84,500	3,000	35,100	3,700	42,700	13.7	6.9
生駒市	51,120	5,060	360	1,350	190	3,170	9.9	6.2

出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は抽出調査のため合計数値が合わない場合があります。



<空き家>

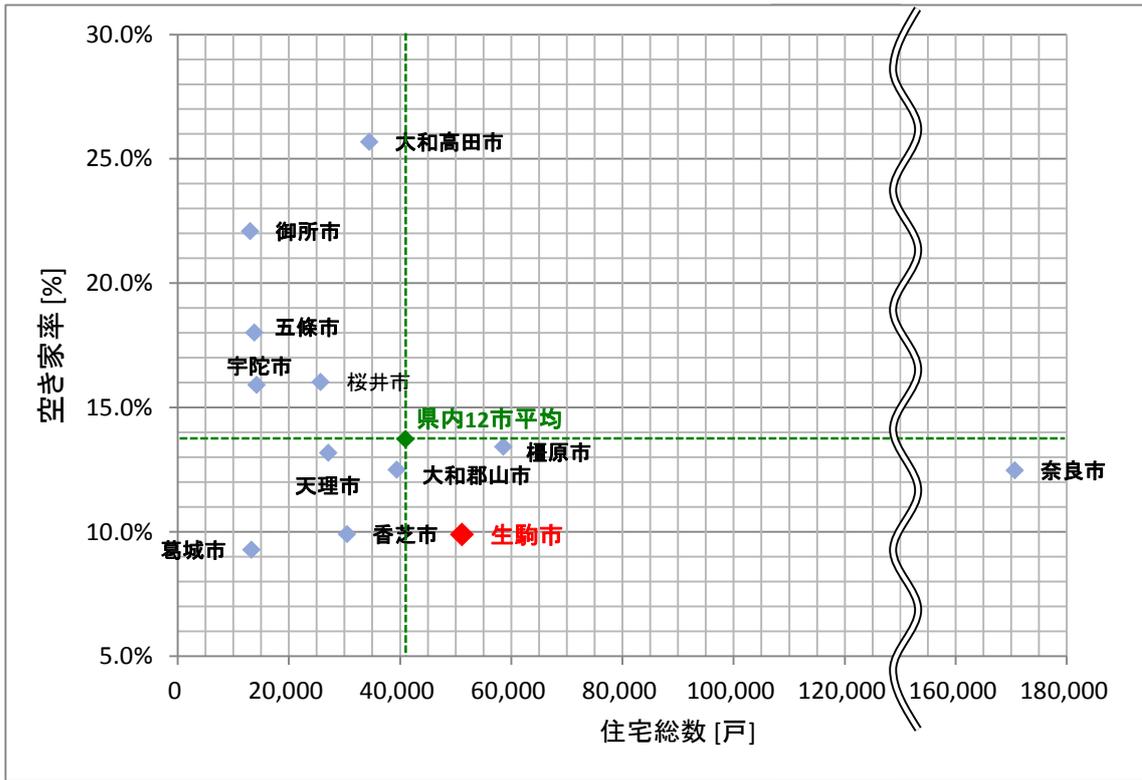
- ・二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅※<sub>1</sub>：上記以外の人が住んでいない住宅（空き家の区分が困難な住宅を含む。）

出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

図 2-5 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義

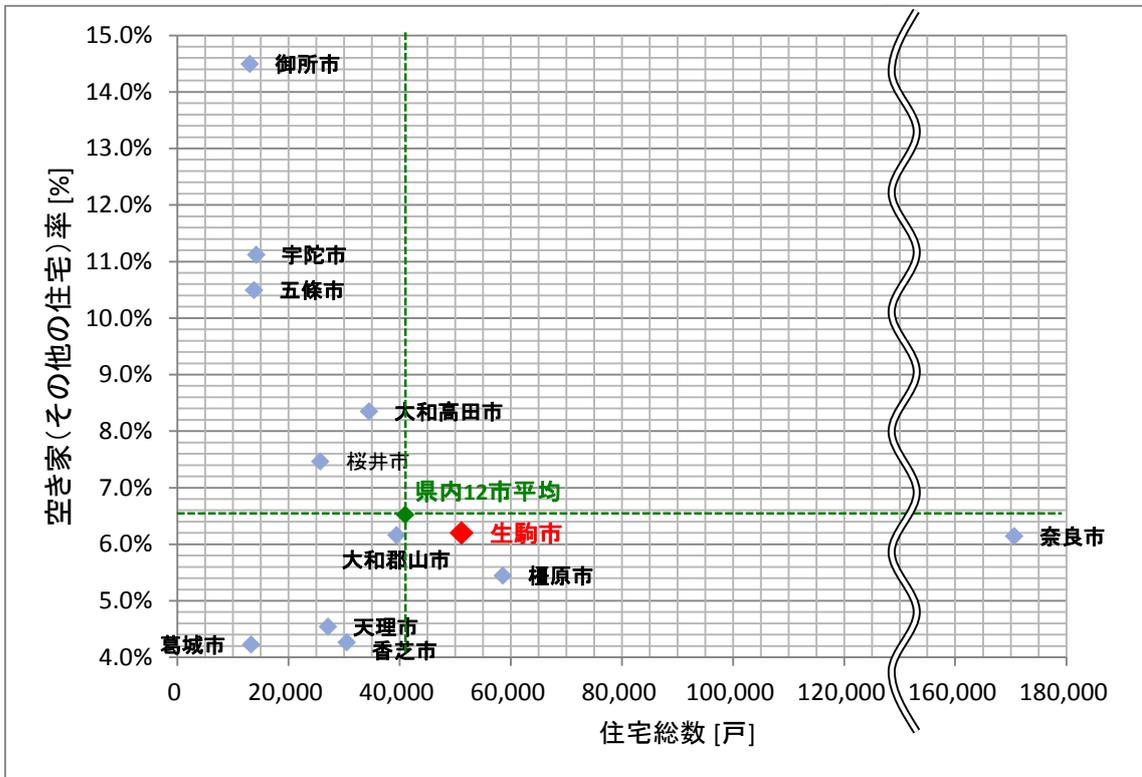
※ 1 その他の住宅…賃貸、売却の予定がなく別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため、居住世帯が長期不在住宅や建替えなどにより、取り壊す住宅など。

※ 2 その他の住宅…普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅



出典:平成 25 年 住宅・土地統計調査

図 2-6 奈良県下の 12 市における空き家率等 (平成 25 年)



出典:平成 25 年 住宅・土地統計調査

図 2-7 奈良県下の 12 市における空き家(その他の住宅)率等 (平成 25 年)

## ②空き家の推移

全国では平成20年から平成25年にかけて空き家が約63万戸増加しております。

奈良県では同時期に1,900戸減少しており、本市においても540戸減少しております。しかしながら、空き家のうち、その他の住宅をみると、奈良県では約6,000戸増加し、本市では730戸増加しており、増加傾向にあります。

表2-2 全国、奈良県、生駒市の空き家の推移

### 全国

年	総住宅数 (戸)	空き家		その他の住宅	
		空き家数(戸)	空き家率(%)	空き家数(戸)	空き家率(%)
昭和63年	42,007,300	3,940,400	9.4	1,309,500	3.1
平成5年	45,878,800	4,475,800	9.8	1,487,800	3.2
平成10年	50,246,000	5,764,100	11.5	1,824,900	3.6
平成15年	53,890,900	6,593,300	12.2	2,117,600	3.9
平成20年	57,586,000	7,567,900	13.1	2,681,100	4.7
平成25年	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3

### 奈良県

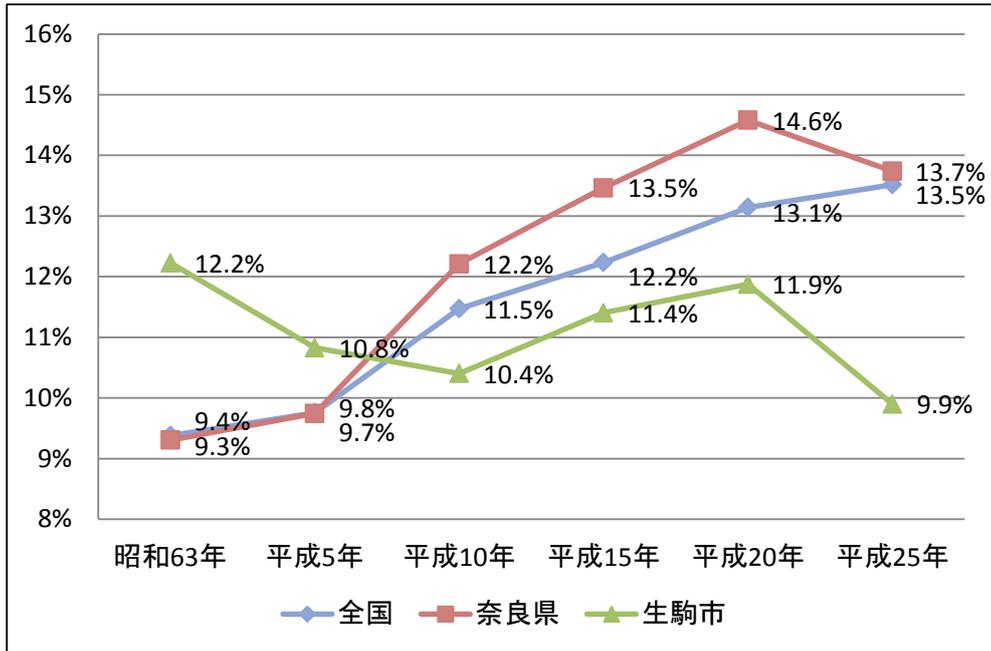
年	総住宅数 (戸)	空き家		その他の住宅	
		空き家数(戸)	空き家率(%)	空き家数(戸)	空き家率(%)
昭和63年	418,100	38,900	9.3	16,800	4.0
平成5年	473,100	46,100	9.7	19,600	4.1
平成10年	525,800	64,200	12.2	26,800	5.1
平成15年	562,200	75,700	13.5	28,200	5.0
平成20年	592,600	86,400	14.6	36,700	6.2
平成25年	615,000	84,500	13.7	42,700	6.9

### 生駒市

年	総住宅数 (戸)	空き家		その他の住宅	
		空き家数(戸)	空き家率(%)	空き家数(戸)	空き家率(%)
昭和63年	30,020	3,670	12.2	—	—
平成5年	34,730	3,760	10.8	—	—
平成10年	41,050	4,270	10.4	—	—
平成15年	43,930	5,010	11.4	—	—
平成20年	47,160	5,600	11.9	2,440	5.2
平成25年	51,120	5,060	9.9	3,170	6.2

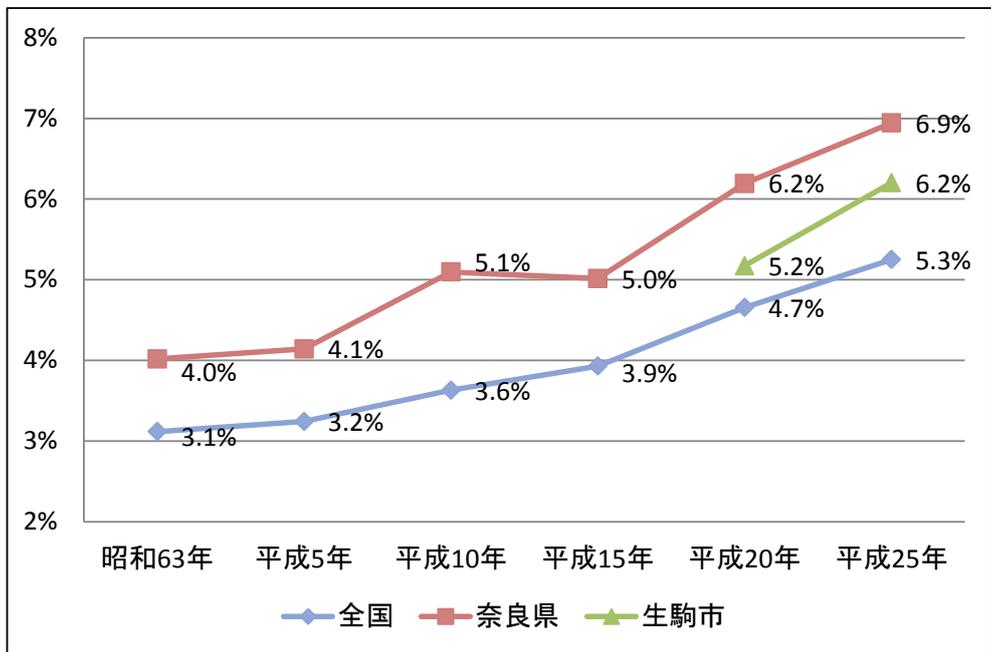
出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

※住宅・土地統計調査は抽出調査のため合計数値が合わない場合があります。



出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

図2-8 全国、奈良県、生駒市の空き家率の推移 (S63~H25)

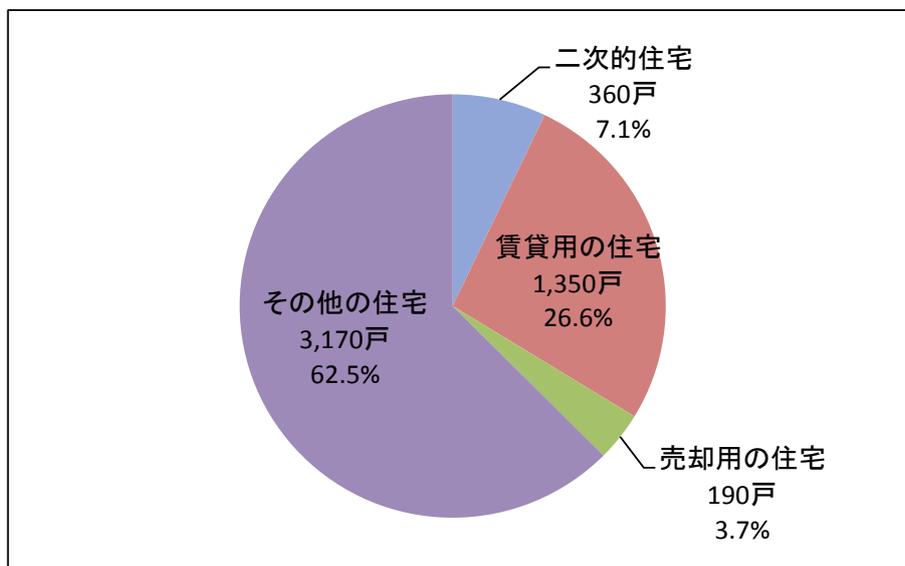


出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

図2-9 全国、奈良県、生駒市の空き家(その他の住宅)率の推移 (S63~H25)

### ③空き家の種類別状況

本市の空き家を種類別にみると、「その他の住宅」が3,170戸と空き家の6割以上を占めており、次いで「賃貸用の住宅」が1,350戸、「二次的住宅」が360戸、「売却用住宅」が190戸となっています。



出典:平成25年住宅・土地統計調査

図2-10 空き家の種類別割合

## 第3章 空き家等実態調査 手順

---



# 第3章 空き家等実態調査 手順

## 1. 調査の流れ

本調査における基本的な流れは以下のフローに基づき、実施しました。

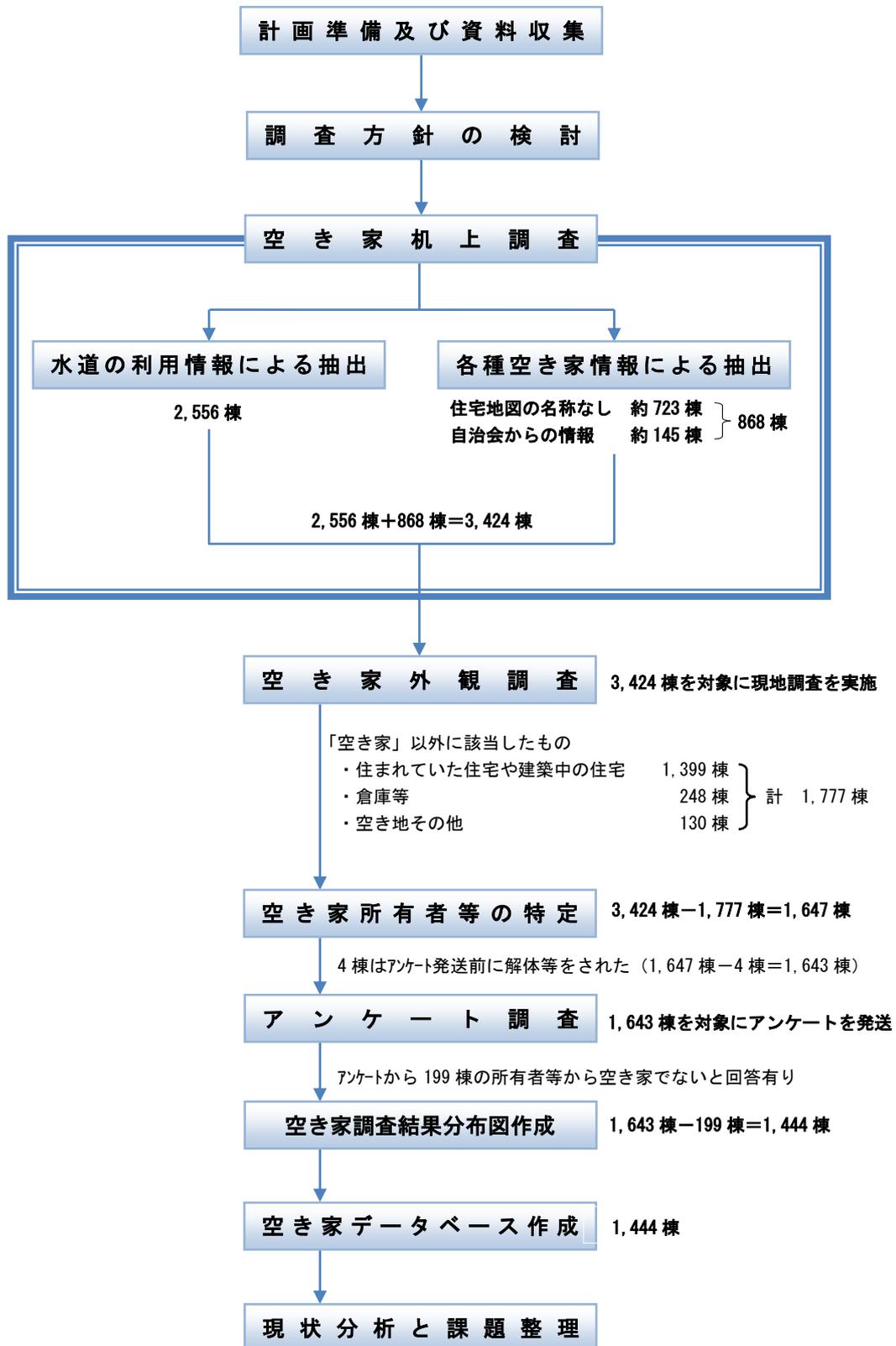


図3-1 調査フロー

## 2. 空き家机上調査

### (1) 調査概要

空き家机上調査によって空き家調査対象の住宅を抽出しました。

空き家調査対象は以下の情報より GIS 上で位置情報を取得し、調査に必要な基礎資料の作成を行いました。

- ・水道の利用情報
- ・住民及び自治会から提供された情報
- ・住宅地図上で名称記載の無い建物情報

### (2) 利用データ

空き家調査対象の住宅の抽出については、以下のデータを利用しました。

表 3-1 利用データ

データ名	時点	利用方法	形式
水道利用者情報	平成28年6月	水道利用者情報のうち、閉栓となる住宅及び年間使用水量総数3m <sup>3</sup> 以下の住宅を空き家調査対象として抽出	Microsoft Access形式 Shapeファイル形式
住民(通報)情報 自治会情報	平成28年6月	住宅地図に記載されているプロットより位置情報を取得	住宅地図(冊子)
地番図データ	平成28年1月1日	空き家調査対象の位置特定及び旧耐震基準※1に該当する建物抽出に利用	Shapeファイル形式
家屋図データ 家屋課税情報	平成28年1月1日		Shapeファイル形式 Microsoft Excel形式
Zmap TOWN II 住宅地図データ	平成28年7月	空き家調査対象抽出及び外観調査時の基礎図として利用	Shapeファイル形式
小学校区データ	—	外観調査の調査区として利用	Shapeファイル形式

※1 旧耐震基準…昭和56年5月31日以前

### (3) 空き家調査対象抽出

空き家調査対象の抽出は、以下のフローに基づき、実施しました。

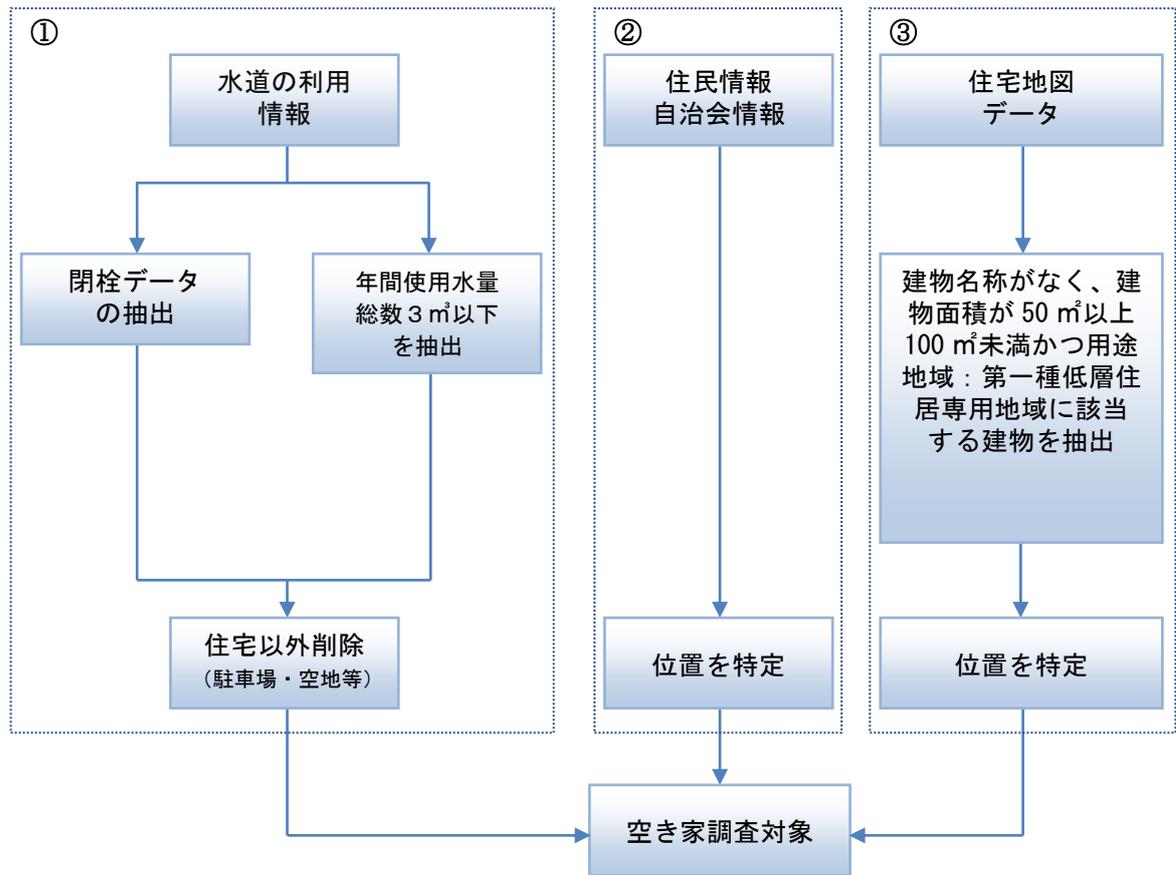


図 3-2 空き家調査対象抽出フロー

①水道の利用情報により空き家調査対象として抽出した住宅

- ・水道の利用情報のうち、開閉状況が閉栓の住宅
- ・水道の利用情報の開閉状況が開栓であり、年間使用水量が 3 m<sup>3</sup>以下に該当する住宅

②住民情報（通報）、自治会情報により取得した住宅

③住宅地図上の建物に名称がなく、建物面積が 50 m<sup>2</sup>以上 100 m<sup>2</sup>未満で第一種低層住居専用地域に存在する住宅

※調査時点で公的賃貸住宅及び共同住宅等と判断したものは対象外としました。

ただし、全室空室と判断できる建物については対象としました。

また、開栓日が 1 年未満の建物については、新築と判断し、対象外としました。

### 3. 空き家外観調査

#### (1) 調査概要

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、管理状況等を把握するために、空き家外観調査を実施しました。

#### (2) 調査範囲

生駒市全域

#### (3) 調査期間

平成 28 年 7 月～平成 28 年 12 月

#### (4) 調査の流れ

空き家外観調査については、以下のフローに基づき、実施しました。

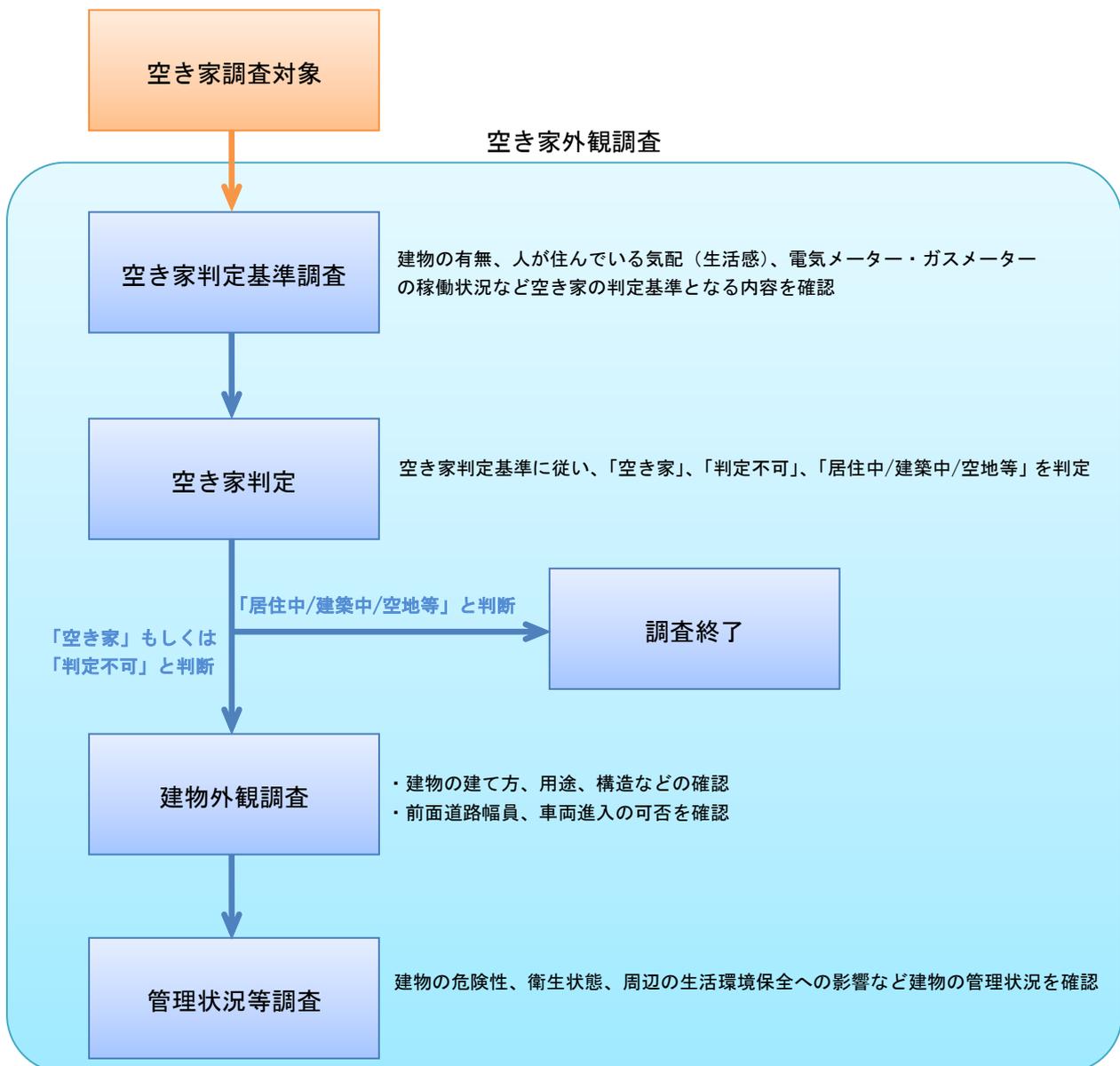


図 3-3 空き家外観調査フロー

## (5) 調査項目

空き家机上調査で抽出した空き家調査対象の住宅について、空き家判定、建物外観調査、管理状況等調査を実施し、調査結果を記入しました。

### ①空き家判定基準

空き家の判定については、表3-2に示すとおり、建物の有無、人が住んでいる気配(生活感)、電気メーター及びガスメーターの稼働状況、郵便受けの状況などを調査し、表3-3に示す判定基準に基づき、「空き家」、「居住中/建築中/空地等」、「調査不可」、「判定不可」を判定しました。

表3-2 空き家判定項目

項目	調査内容
建物の有無	現地にて建物の有無を確認 建物がない場合は、その状態を以下より選択 ・倒壊等により朽ちて建物がない(建物の残骸がある) ・空地(更地・駐車場・資材置場等) ・公共施設用地、道路用地、河川用地等 ・建物のある隣地と一体利用 ・建築中・解体中
人が住んでいる気配(生活感)	人が住んでいる気配(生活感)を確認し、以下より選択 【生活感なし】 ・雨戸が閉まっている ・窓ガラスが割れている ・家に入れないように造作している ・建物が植物で覆われている ・植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない 【生活感あり】 ・人が住んでいる気配(生活感)あり (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(TV、掃除機、物音)が聞こえる) ・庭の手入れがされている
不動産広告	「売家」「入居者募集」などの不動産広告の有無を確認
電気メーター	電気メーターの稼働状況を確認
ガスメーター	ガスメーターの稼働状況を確認
郵便受け	郵便受け(新聞受けも含む)の状況(ふさがれている、郵便物等が溜まっている)を確認
表札	表札の有無を確認
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
その他	上記以外で空き家もしくは居住中を判定できる情報が得られた場合

表3-3 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

## ②建物外観調査

建物外観調査については、表3-4に示すとおり、建て方、用途、構造、階数、前面道路幅員、車両進入の可否、車庫の有無等を外観目視により調査しました。

表3-4 建物外観調査項目

項目	調査内容
建て方	「戸建」、「長屋建」、「共同住宅」の別を確認
用途	「専用住宅」、「店舗等兼用住宅」、「非住宅」、「その他」(農業施設など)の別を確認
構造	「木造」、「非木造(RC造・SRC造・鉄骨造)」を確認
階数	地上階の階数を確認
前面道路幅員	目視にて前面道路の概ねの幅員を以下の分類で確認 「2m未満」、「2m以上～4m未満」、「4m以上」
車両進入の可否	敷地の前面道路への車両進入の可否を確認
車庫の有無	車庫や駐車スペースの有無を確認

## ③管理状況等調査

管理状況等調査については、表3-5に示すとおり、敷地外から視認できる管理状況に関する以下の項目を調査しました。

### ○建物の危険性

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

表3-5 建物の危険性調査項目

項目	調査内容
建物の傾斜	建物の傾斜について、「傾斜あり(1/60以下:約1°)」、「傾斜あり(1/60超～1/20以下:約1～3°)」、「著しく傾斜し崩壊の危険(1/20超:約3°)」があるかを確認
屋根の破損	屋根の破損について、「屋根材の一部に剥落、ずれあり」、「著しい剥落(1/5or10㎡以上)、又は軒の垂れ下がり」、「著しく変形、又は穴が開いている」があるかを確認
外壁の破損	壁の破損について、「仕上げ材剥落・腐朽・破損により一部下地露出」、「著しい下地の露出(1側面1/3以上)、又は壁面に穴あり」、「全体にわたって大きな亀裂がみられ、崩壊の危険」があるかを確認
外壁・屋根・看板等落下の恐れ	外壁・屋根・看板等落下の恐れについて、「道路又は隣地へ外壁・屋根材等が落下する恐れあり」、「道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に落下している」があるかを確認

### ○衛生状態

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

表3-6 衛生状態調査項目

項目	調査内容
ゴミの堆積	ゴミの堆積について、「敷地内に一部堆積」、「敷地内に多数堆積」、「道路又は隣地へ溢れている」があるかを確認
悪臭・異臭	空き家周辺の悪臭・異臭について、「排水・ゴミ放置・動物の糞尿等による悪臭」があるかを確認
動物・虫	「動物のすみつき又は虫の大量発生の形跡あり」があるかを確認

○周辺の生活環境保全への影響

その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

表 3-7 周辺の生活環境保全への影響調査項目

項目	調査内容
カーポート・倉庫等 付属工作物	カーポート・倉庫等付属工作物について、「一部錆・腐食・破損あり」、「錆・腐食・破損により崩壊の恐れあり」、「既に崩壊している」があるかを確認
門扉・塀・柵等の 破損	門扉・塀・柵等の破損について、「一部亀裂・破損・傾斜あり」、「亀裂・破損・傾斜により崩壊の恐れあり」、「既に崩壊している」があるかを確認
屋外機器の破損 (室外機等)	屋外機器(室外機等)の破損について、「一部破損、又は、転倒している」、「破損又は転倒により使用不可」があるかを確認
窓ガラスの破損	窓ガラスの破損について、「1、2カ所割れている」、「多数割れている」、「外部から侵入できる又は造作により封鎖」があるかを確認
雑草・低木・中木 (高さ2.5m未満)	雑草・低木・中木について、「敷地内で繁茂している」、「道路又は隣地へ突出(概ね50cm未満)」、「道路又は隣地へ突出(概ね50cm以上)」があるかを確認
樹木(高木) (高さ2.5m以上)	樹木(高木)について、「道路又は隣地へ突出(概ね50cm未満)」、「道路又は隣地へ突出(概ね50cm以上～100cm未満)」、「道路又は隣地へ突出(概ね100cm以上)」があるかを確認
植物の繁茂	植物の繁茂について、「繁茂により門扉から玄関まで通行できない」、「屋根・外壁が植物で覆われている」があるかを確認

④現地写真の撮影

調査を実施した建物について、以下の写真撮影を行いました。

○全景写真

2方向から建物及び敷地の全景がわかる写真を撮影

前面道路が狭い場合は、全体が入るよう両側から撮影

○管理状況不良箇所

管理状況等調査により建物の不良箇所や周辺への影響がある部分の写真を撮影

○撮影位置

撮影した写真の撮影場所と方向を図面上に記載

不良箇所については、該当箇所が矢印の先となるように記載

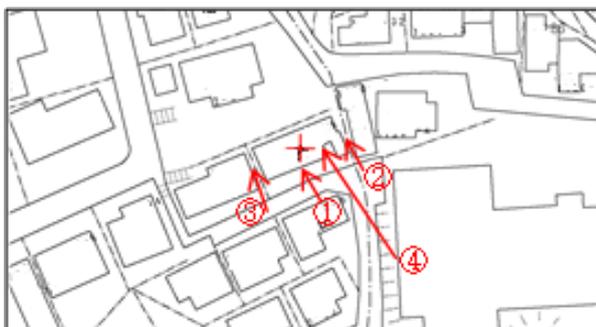


図 3-4 撮影位置図イメージ

## (6) 現地調査

空き家机上調査で抽出した住宅を基に外観調査を実施しました。

調査時は常に調査員証、腕章及び現地での住民からの問合せに対応する説明資料を携帯し、必要に応じて提示・説明を行いました。

### 【調査員証】

第 1 号	注意事項 1.本調査の事務を行うときには、この調査員証を携帯し、必要に応じて、これを提示しなければならない。 2.この調査員証は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。 3.この調査員証を紛失したとき、又は記載事項に変更が生じたときは、直ちに生駒市長に届け出なければならない。 4.この調査員証は、任用期間が満了したとき他、調査員の身分を失ったときは、直ちに生駒市長に返納しなければならない。 5.調査を行う際には、個人情報を適切に取り扱うよう、細心の注意を払うこと。  生駒市空き家等実態調査業務は、生駒市が事業者に委託して実施するものです。  照会・連絡先 生駒市 都市整備部 建築課 電話0743-74-1111(代表)
写真	<b>生駒市空き家等実態調査業務委託調査員証</b> 氏 名 生年月日 昭和 年 月 日 この者は、生駒市空き家等実態調査業務の調査員であることを証明する。 任用期間：平成28年 7月 1日から 平成28年12月31日まで 平成28年 6月 日発行（平成28年12月31日まで有効） 生駒市長 小紫 雅史
	印

### 【腕章】



### 【説明資料】

**回覧**

**生駒市が空き家の実態調査を実施します**  
ご理解・ご協力をお願いします

生駒市が委託した調査員（株式会社パスコ）が、空き家の管理状況などを調査し、外観写真の撮影を行います。敷地外より目視で調査しますので、立会いは不要です。調査員からのお声かけ等は**一切**ございません。  
調査員は、調査員証と腕章を携帯しています。




**生駒市役所委託調査員**  
 生駒市空き家等実態調査業務委託

- ・調査対象 1年以上、空き家の可能性がある建築物
- ・調査期間 平成28年7月上旬～12月上旬
- ・調査後の予定  
調査対象となった建築物の所有者に、生駒市が住宅の利用状況と今後の利用予定について意向調査を行います。また、空き家の数等をふまえて今後の空き家対策を検討します。
- ・生駒市からの委託業者 株式会社パスコ 奈良支店

**問合せ先**  
 生駒市 都市整備部 建築課  
 電話：0743-74-1111（内線 597）  


**回覧**

**生駒市が空き家の実態調査を実施します**  
ご理解・ご協力をお願いします

生駒市が委託した調査員（株式会社パスコ）が、空き家の管理状況などを調査し、外観写真の撮影を行います。敷地外より目視で調査しますので、立会いは不要です。調査員からのお声かけ等は**一切**ございません。  
調査員は、調査員証と腕章を携帯しています。

- ・調査対象 1年以上、空き家の可能性がある建築物
- ・調査期間 平成28年7月上旬～12月上旬
- ・調査後の予定  
調査対象となった建築物の所有者に、生駒市が住宅の利用状況と今後の利用予定について意向調査を行います。また、空き家の数等をふまえて今後の空き家対策を検討します。

図 3-5 現地調査携帯品

## (7) 建物危険度判定

現地調査結果を基に、建物の危険性についての判定を行いました。

### ① 建物危険度判定

建物の危険性については、生駒市の「老朽危険度判定基準」を参考に、評点化を行いました。各項目毎の評点の合計が、建物の危険度判定の評点となります。

表 3-8 建物危険度判定

項目	指標	評点
建物の傾斜	著しく傾斜し崩壊の危険(1/20超)	100
	傾斜あり(1/60超～1/20以下)	50
	傾斜あり(1/60以下)	25
	問題なし	0
	確認できない	—
屋根の破損	著しく変形、又は穴が開いている	50
	著しい剥落(全体の1/5or10m <sup>2</sup> 超)、又は軒の垂れ下がり	25
	屋根材の一部に剥落、ずれあり	15
	問題なし	0
	確認できない	—
外壁の破損	全体にわたって大きな亀裂がみられ、崩壊の危険	50
	著しい下地の露出(1側面1/3以上)、又は壁面に穴あり	25
	仕上げ材剥落・腐朽・破損により一部下地露出	15
	問題なし	0
	確認できない	—
外壁、屋根・看板等落下の恐れ	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に落下している	50
	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が落下する恐れあり	25
	問題なし	0
	確認できない	—

## 4. 空き家所有者の特定

### (1) 調査の概要

空き家の可能性がある建物について、家屋図データ及び家屋課税情報から、建物の所有者（納税義務者）の特定作業を行いました。家屋課税情報が存在しない等の理由により、特定が出来なかった建物については、地番図データ及び土地課税情報から、建物が存在する土地の所有者を抽出し、一覧表に取りまとめました。

### (2) 調査の流れ

所有者特定は以下のフローに基づき、実施しました。

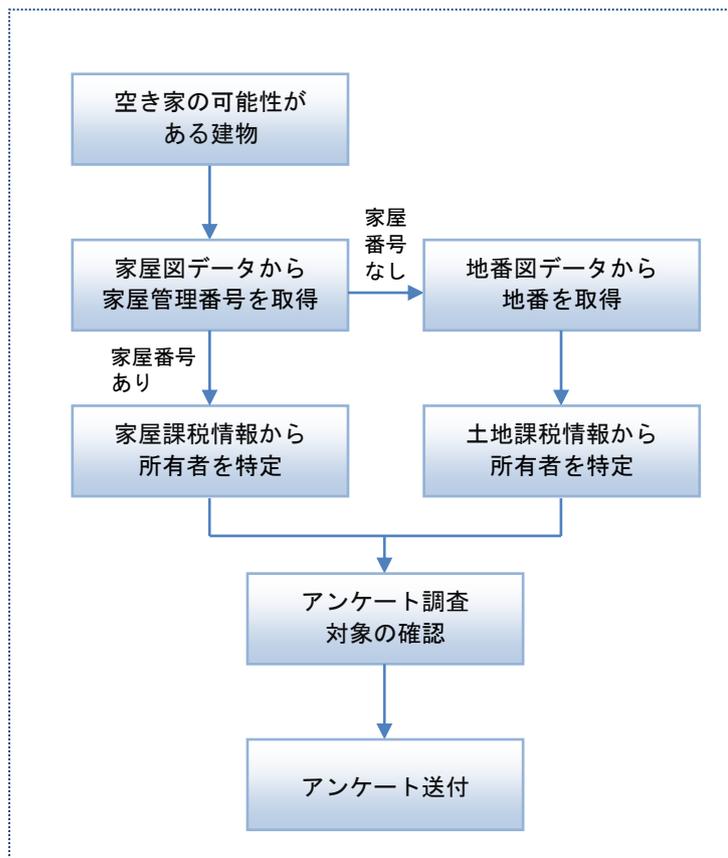


図3-6 所有者特定フロー

### (3) 調査方法

空き家の可能性がある建物と家屋課税情報を GIS にて重ね合わせ処理を行い、空き家所有者等を特定しました。

空き家所有者等が特定できない建物については、土地課税情報を GIS と重ね合わせ処理を行い、空き家所有者等の特定を行いました。

なお、以下の場合は、アンケートの対象外としました。

- ・ 公売物件
- ・ 建替予定もしくは解体予定（確認申請手続き中、建設リサイクル法届出済）
- ・ 所有者が海外在住

## 5. アンケート調査

### (1) 調査目的

空き家の可能性がある建物の所有者を対象に、建物の利用状況や維持管理状況、今後の意向等（利用、売却、建て替え、解体他）を把握することを目的としました。

### (2) 調査内容

#### ① 調査対象

空き家外観調査結果による空き家の可能性がある建物の所有者

#### ② 調査方法

郵送によるアンケートの配布・回収

#### ③ 調査期間

平成 28 年 12 月 12 日から平成 28 年 12 月 26 日まで

## 6. 空き家データベース作成

### (1) 目的

現地調査結果及びアンケート調査結果のとりまとめを行い、空き家に関するデータベースを作成することを目的としました。

### (2) 空き家データベースの構造

現地調査結果及びアンケート調査結果を一元管理するために、MicrosoftExcel 形式でデータベースを作成しました。現地調査にて撮影した写真等についても、空き家単位でフォルダに整理し、リンク機能を利用して、データベースから該当する写真等を確認できる仕組みを作成しました。



図3-7 空き家データベースイメージ

### (3) 空き家データベースと GIS の連携

作成した空き家データベースと現地調査により空き家と判定した位置情報を GIS データとして整備した GIS データをリンクさせることで、位置情報と各種調査結果をまとめて確認できる「空き家 GIS データベース」を作成しました。

また、維持・管理については、MicrosoftExcel 形式で作成した空き家データベースを更新することで、地図側の情報も更新される仕組みを構築しました。

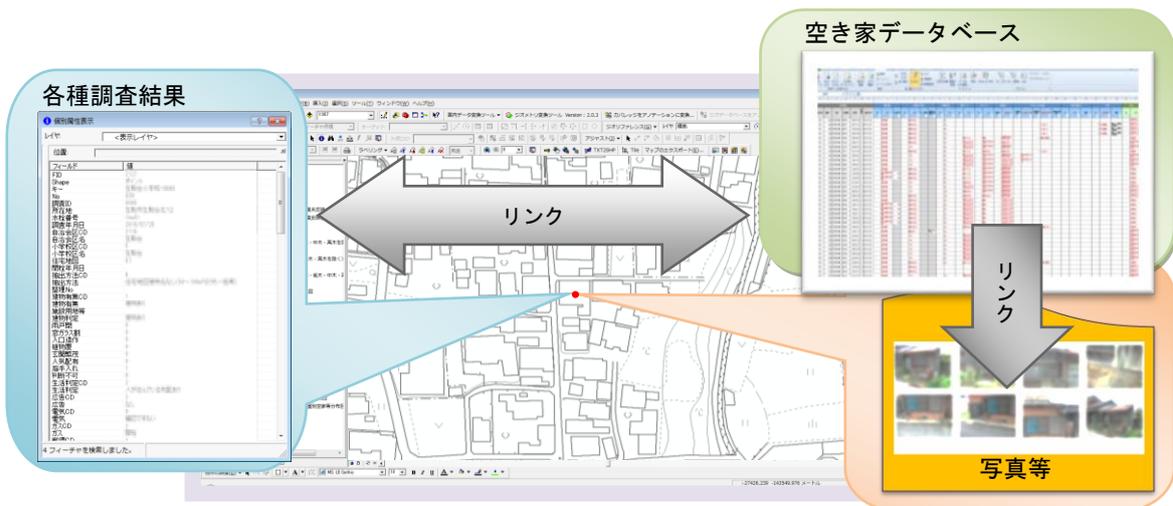


図3-8 空き家 GIS データベースイメージ

## 7. 空き家の現状分析

### (1) 目的

空き家と判定した建物（以下「空き家」という。）の数、実態、分布状況を整理し、空き家について現状の分析を行い、空き家に関する課題を抽出することを目的としています。

### (2) 分析単位の設定

調査結果の分析は、小学校区単位で行いました。

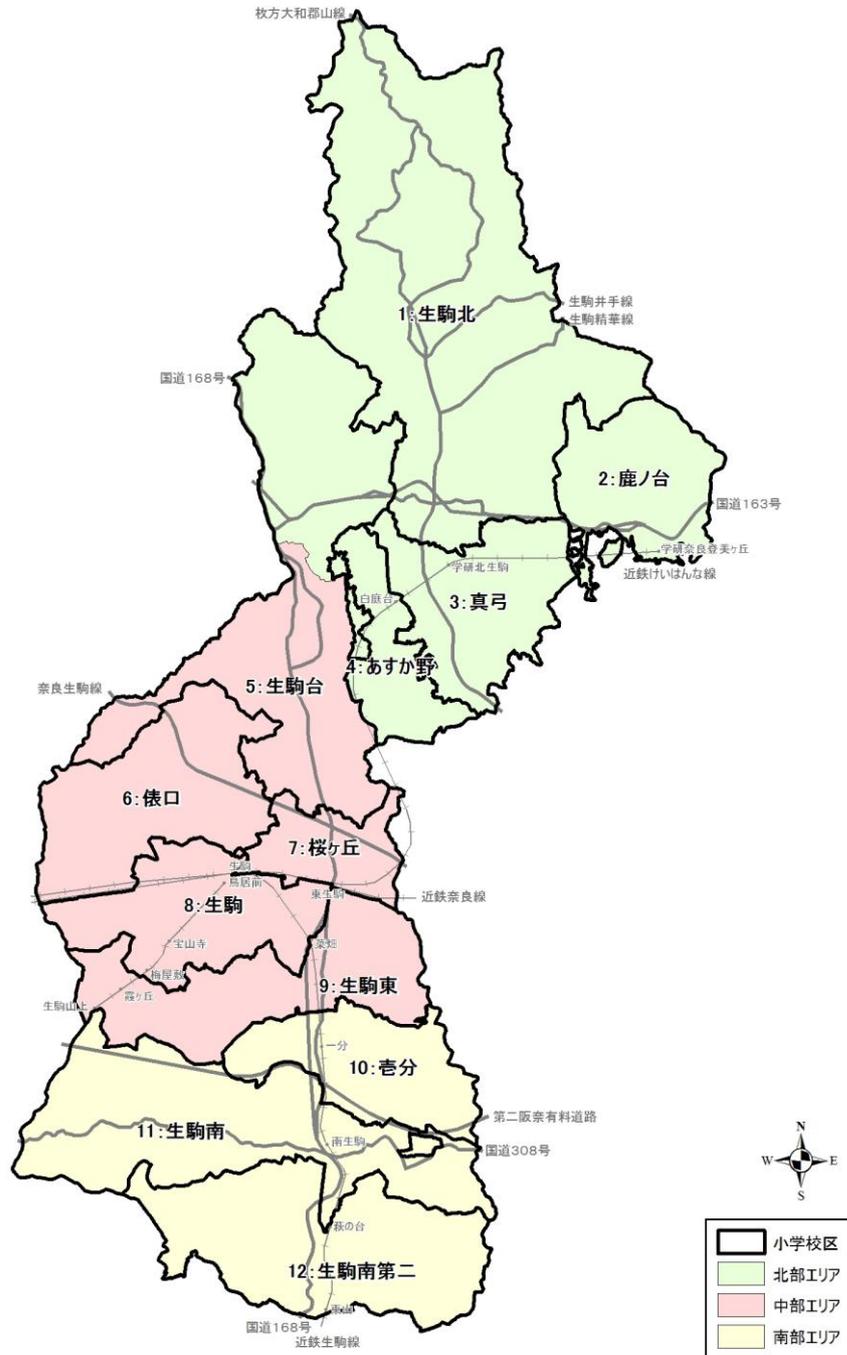


図 3-9 小学校区



## 第4章 空き家等実態調査結果

---

# 第4章 空き家等実態調査結果

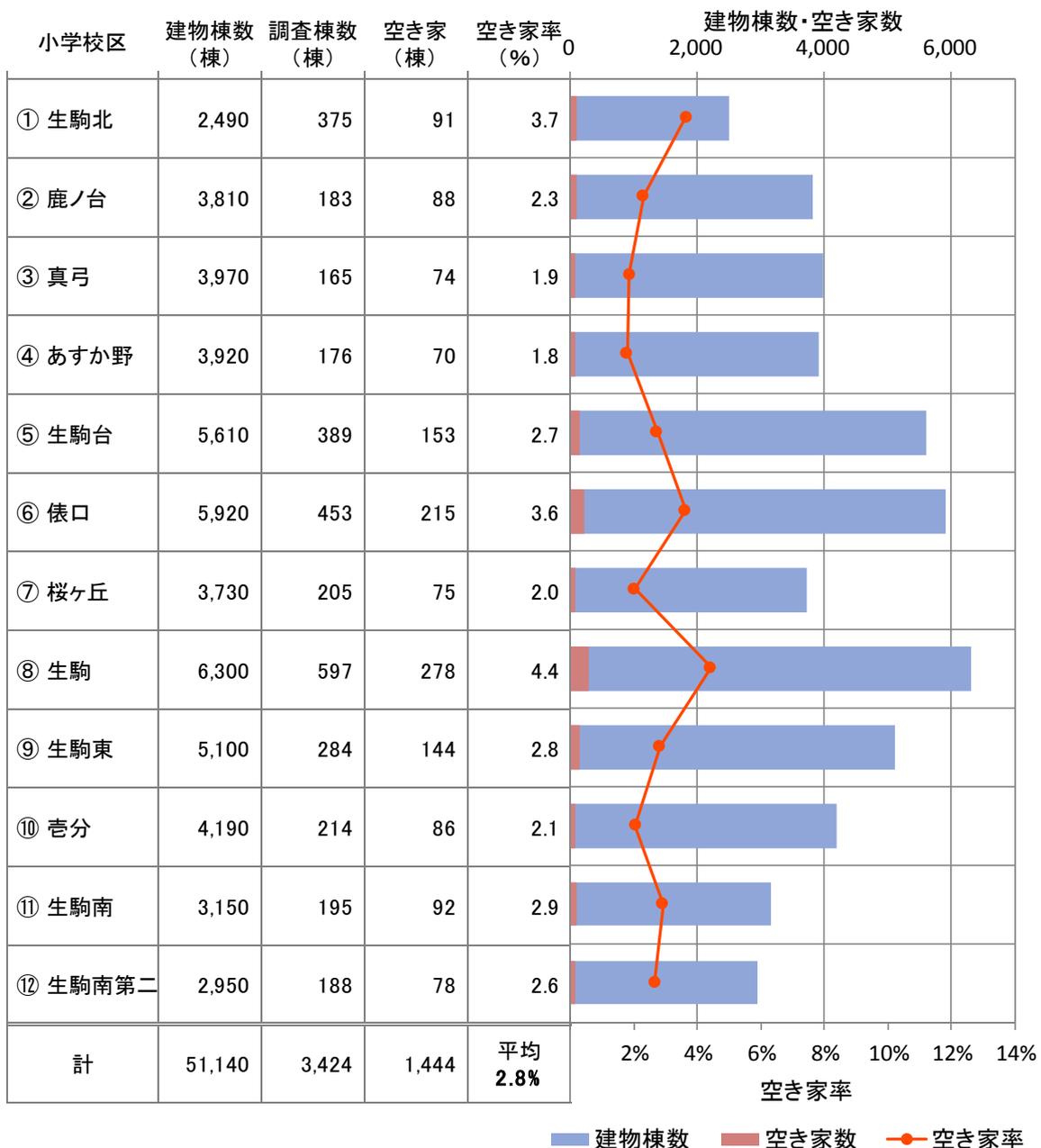
## 1. 空き家の現状

外観調査（調査棟数）にて空き家と判定した建物棟数からアンケート調査により「空き家でないとの回答」を得た建物棟数を除外した結果、空き家は1,444棟、空き家率平均は2.8%となりました。

### (1) 小学校区別の状況

小学校区別にみると、生駒小学校区が4.4%（空き家数278棟）と最も高く、俵口小学校区が3.6%（215棟）等となっており、市の中心エリアの空き家率が比較的高くなっています。

表4-1 小学校区別空き家判定結果



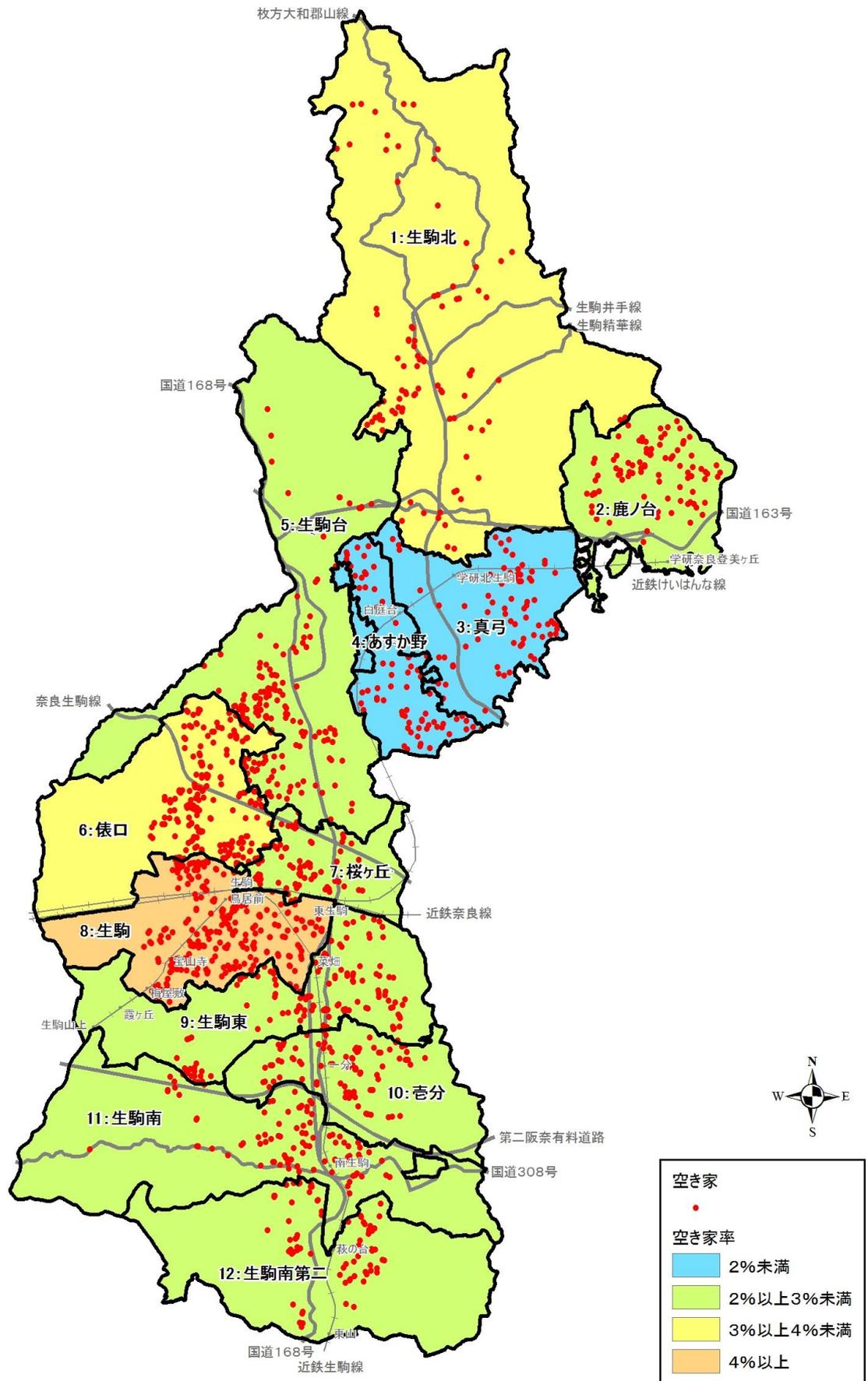
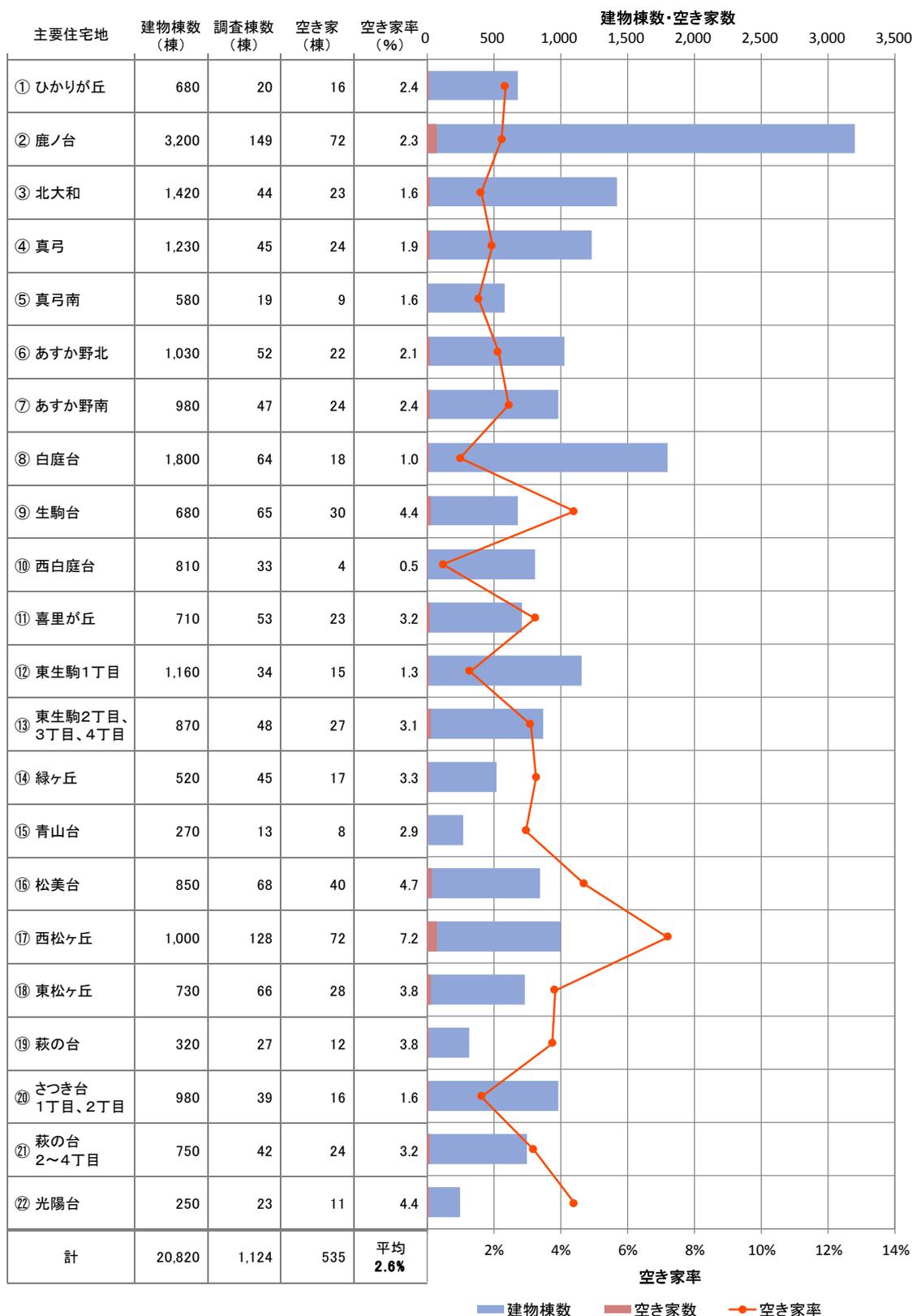


図4-1 小学校区別空き家分布と空き家率（アンケート結果反映後）

## (2) 主要住宅地別の状況

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。

表4-2 主要住宅地別空き家判定結果



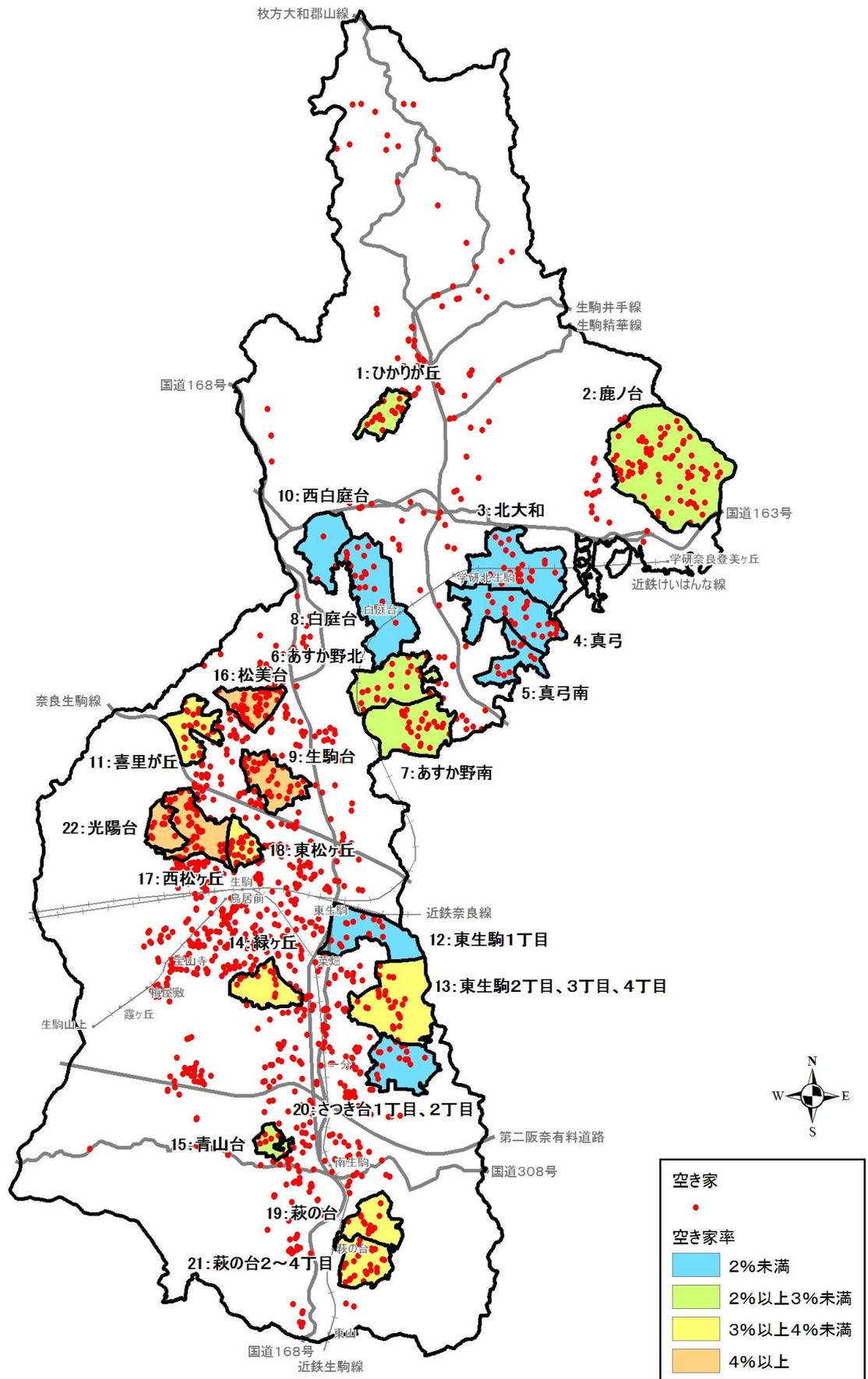


図 4-2 主要住宅地別空き家分布と空き家率

## 2. 建物外観調査結果

### (1) 建物外観調査結果

#### ① 建て方

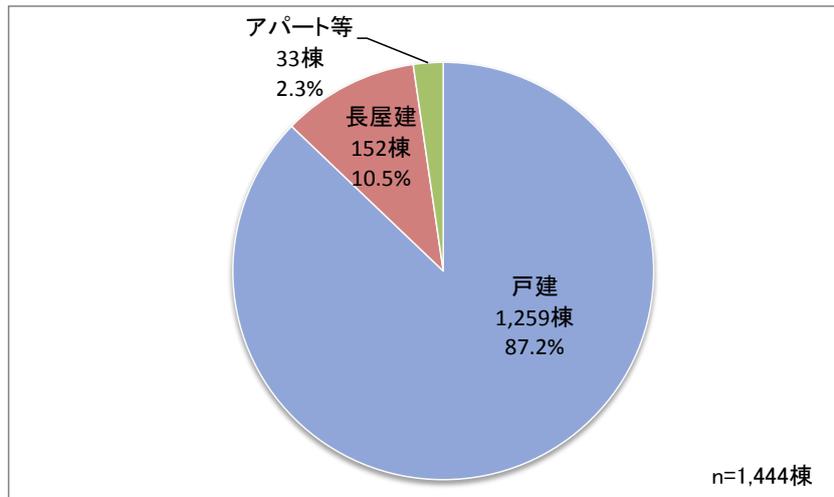


図4-3 空き家の建て方別割合

空き家を建て方別にみると、「戸建」が87.2%（1,259棟）と最も多く、次いで「長屋」が10.5%（152棟）、「アパート等」が2.3%（33棟）となっています。

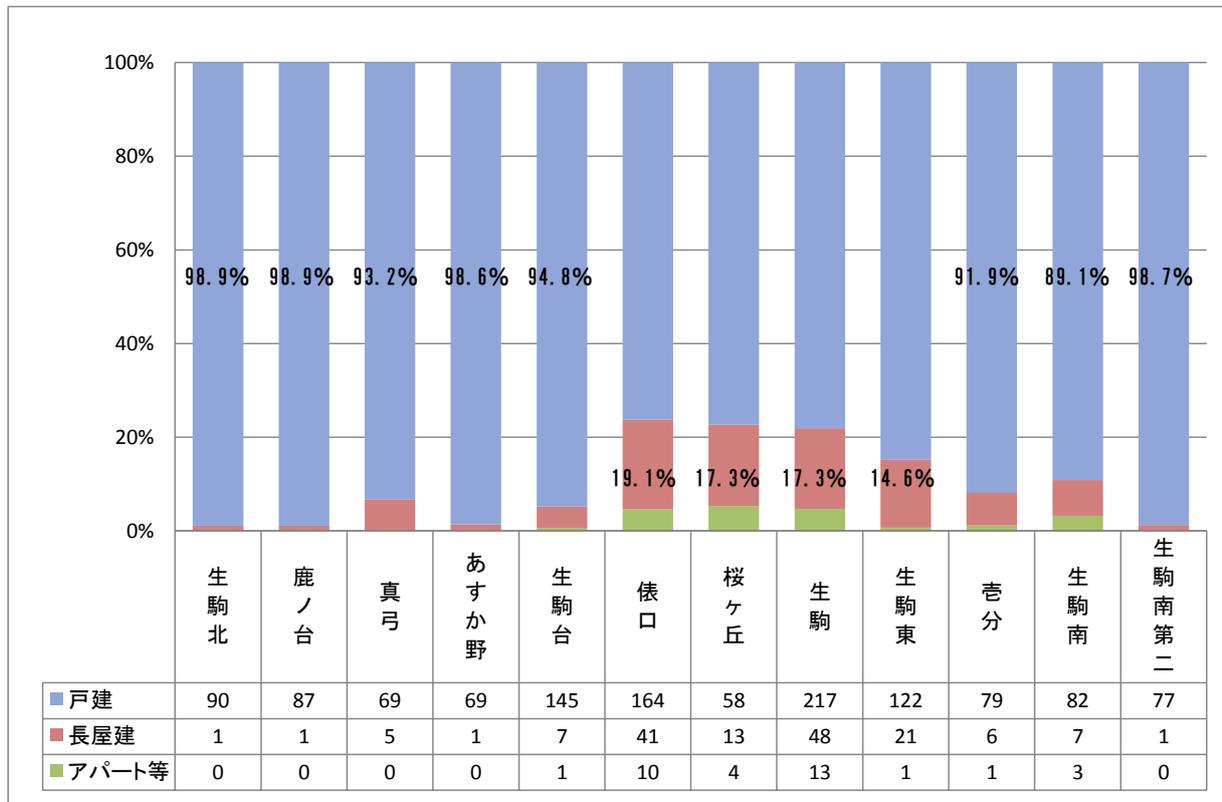


図4-4 空き家の建て方別割合（小学校区別）

建て方を小学校区別にみると、北部エリアと南部エリアでは「戸建」が約9割を占めています。中部エリアに属する俵口小学校区、桜ヶ丘小学校区、生駒小学校区、生駒東小学校区では、他に比べると「長屋」の占める割合が比較的高くなっています。

②用途

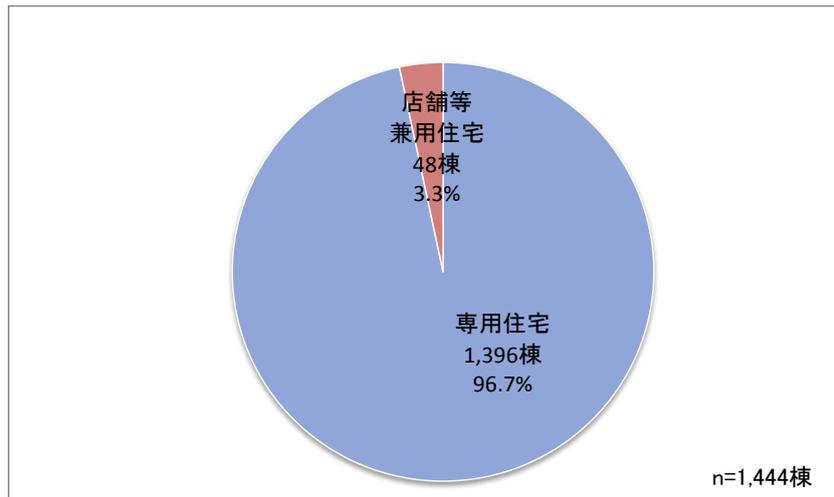


図 4-5 空き家の用途別割合

空き家を用途別にみると、「専用住宅」が96.7%（1,396棟）、「店舗等兼用住宅」が3.3%（48棟）と「専用住宅」が全体の9割以上となっています。

用途を小学校区別にみると、全ての小学校区で「専用住宅」が9割以上を占めています。

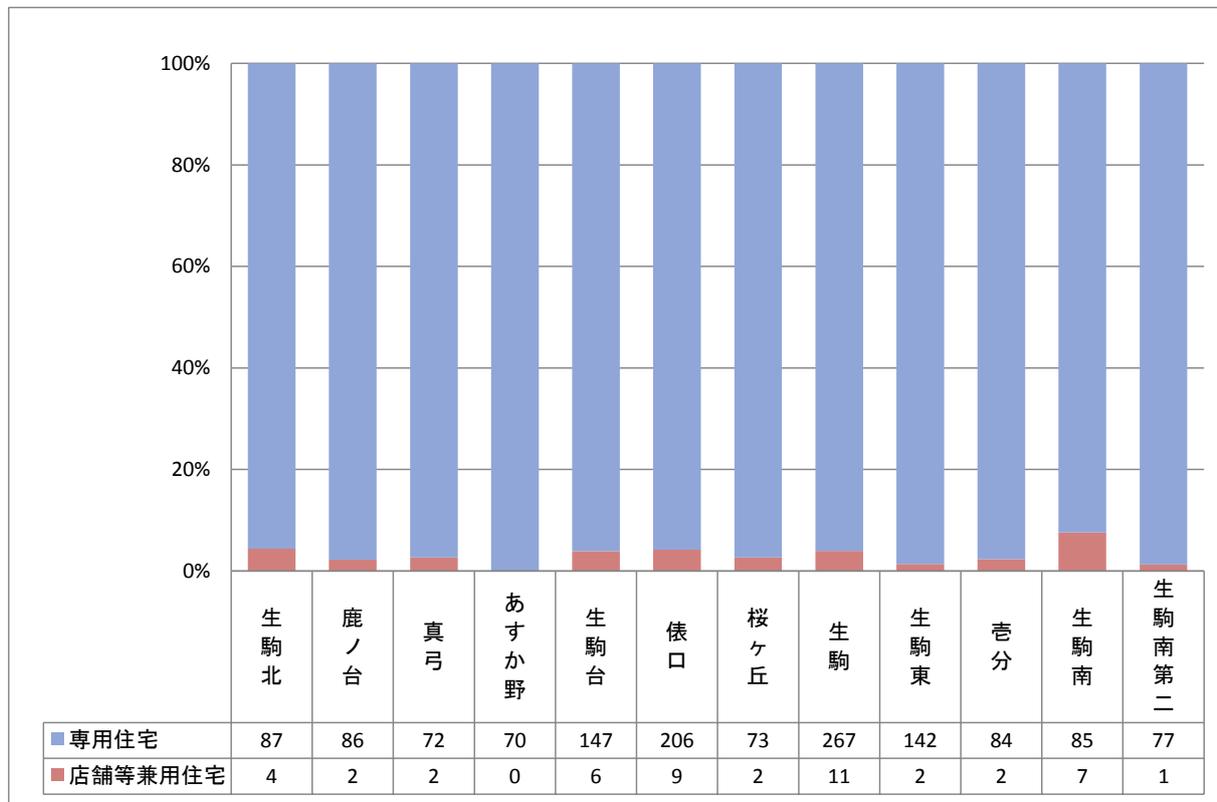


図 4-6 空き家の用途別割合（小学校区別）

③構造

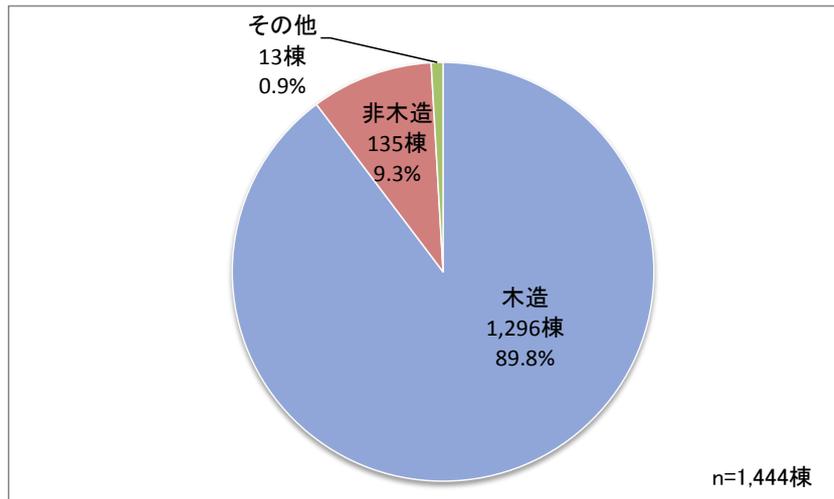


図 4-7 空き家の構造別割合

空き家を構造別にみると、「木造」が 89.8% (1,296 棟) と最も多く、次いで「非木造」が 9.3% (135 棟)、「その他」が 0.9% (13 棟) となっています。

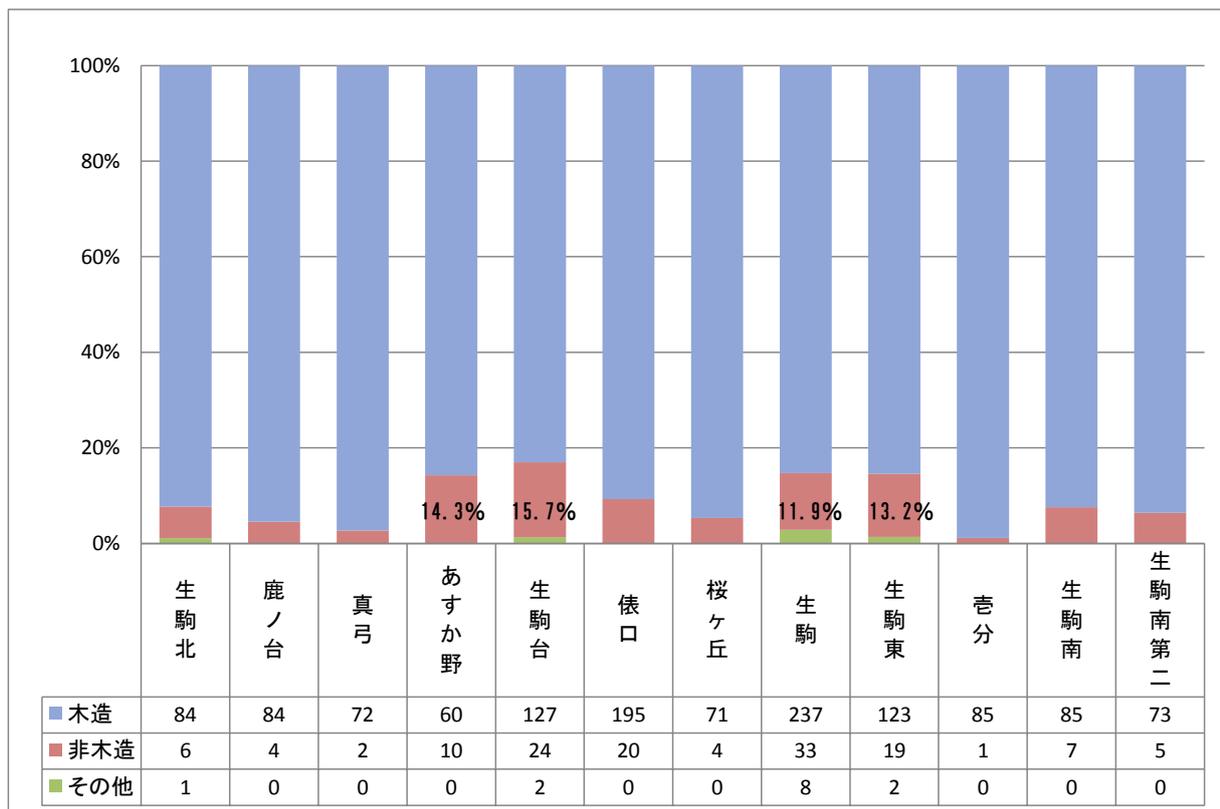


図 4-8 空き家の構造別割合（小学校区別）

構造を小学校区別にみると、あすか野小学校区、生駒台小学校区、生駒小学校区、生駒東小学校区では「非木造」の占める割合が 1 割を超えています。

④階数

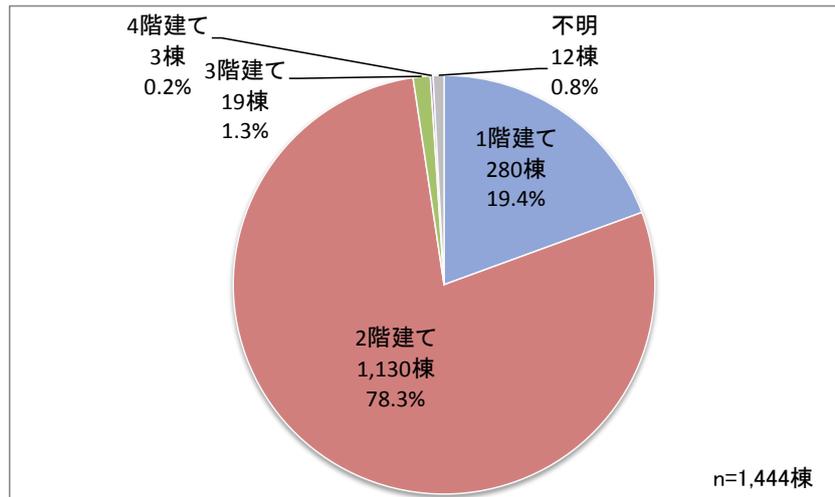


図 4-9 空き家の階数別割合

空き家を階数別にみると、「2階建て」が78.3%（1,130棟）と最も多く、次いで「1階建て」が19.4%（280棟）となっています。

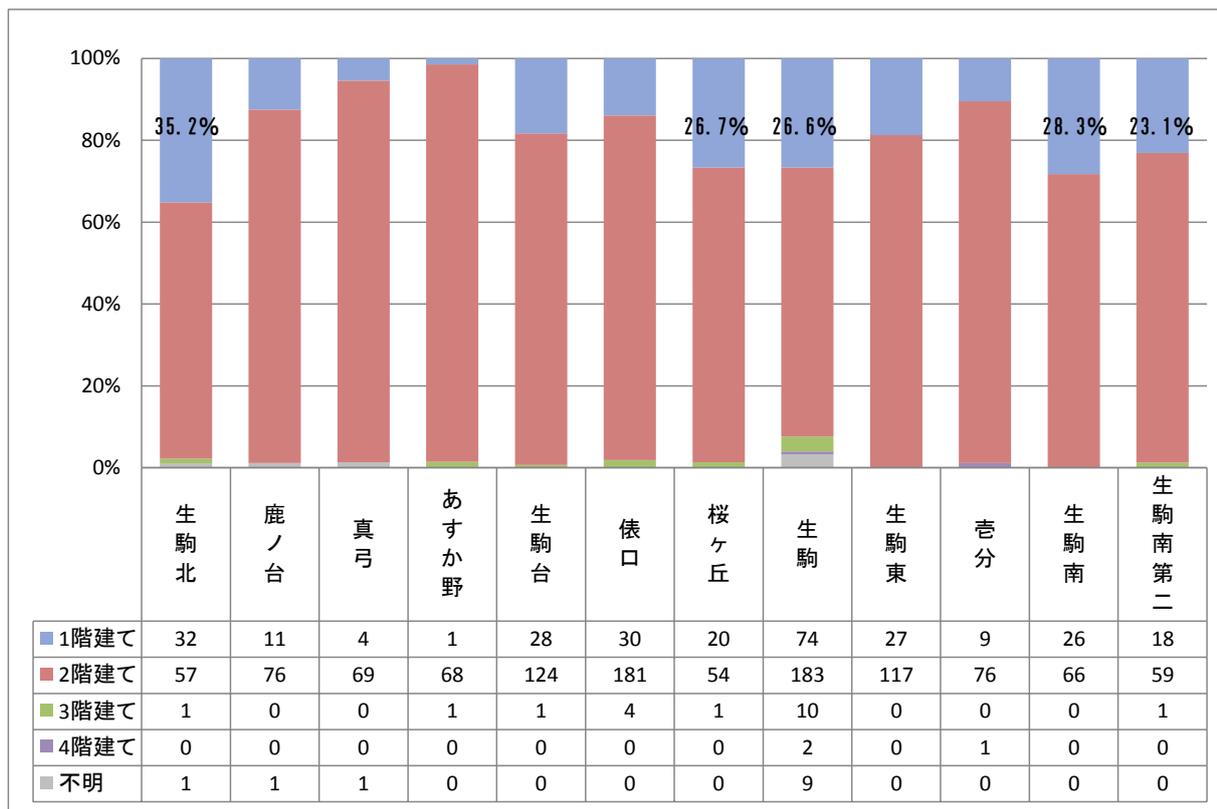


図 4-10 空き家の階数別割合（小学校区別）

階数を小学校区別にみると、生駒北小学校区では「1階建て」が3割以上を占めており、桜ヶ丘小学校区、生駒小学校区、生駒南小学校区、生駒南第二小学校区では「1階建て」が2割以上を占める結果となっています。

⑤前面道路幅員

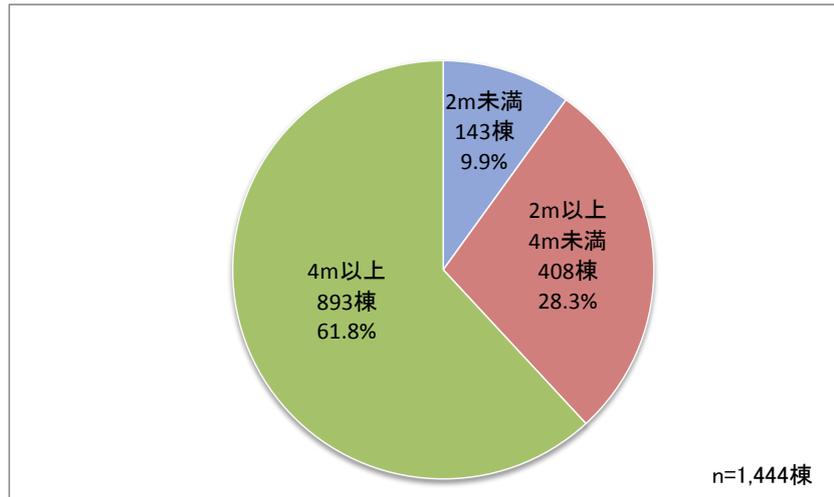


図 4-11 空き家の前面道路幅員別割合

空き家を前面道路幅員別にみると、「4 m以上」が 61.8%（893 棟）と最も多く、次いで「2 m以上 4 m未満」が 28.3%（408 棟）となっています。

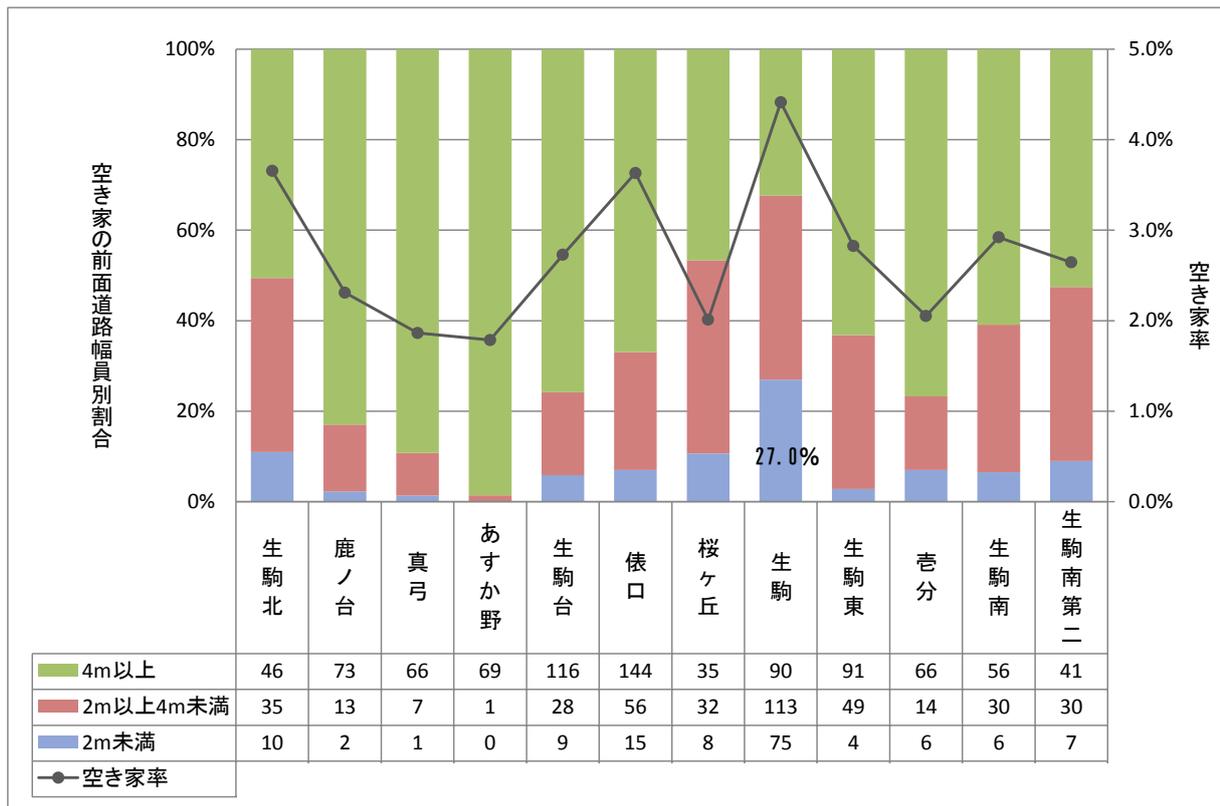


図 4-12 空き家の前面道路幅員別割合（小学校区別）

前面道路幅員を小学校区別にみると、生駒小学校区では「2 m未満」が 27.0%を占めており、前面道路の狭い空き家が他の小学校区に比べて多い結果となっています。

## ⑥車両進入の可否

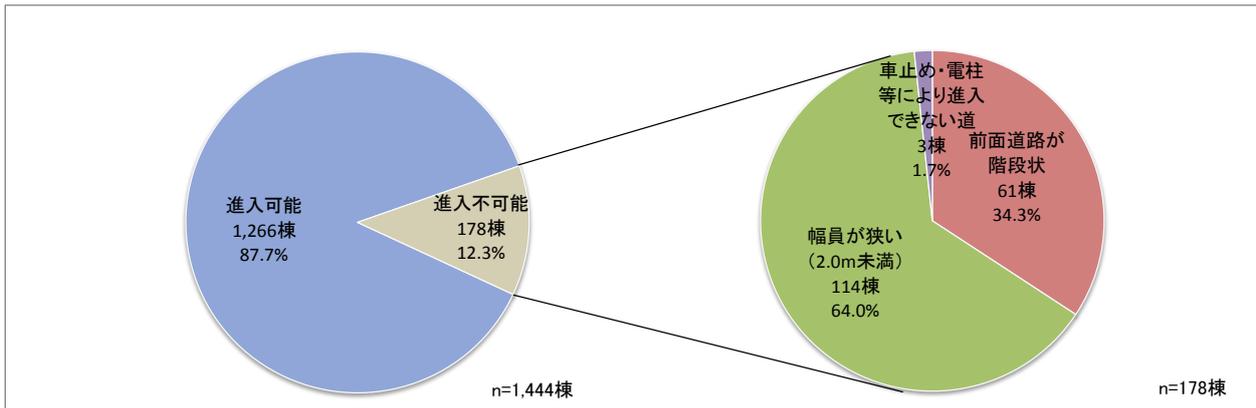


図 4-13 空き家の車両進入の可否別・車両進入不可理由別割合

空き家を車両進入の可否別にみると、「進入可能」が 87.7% (1,266 棟) と大半を占めています。一方で、「進入不可能」となる理由をみると、「幅員が狭い(2.0m未満)」が 64.0% (114 棟) と最も多く、次いで「前面道路が階段状」が 34.3% (61 棟) となっています。

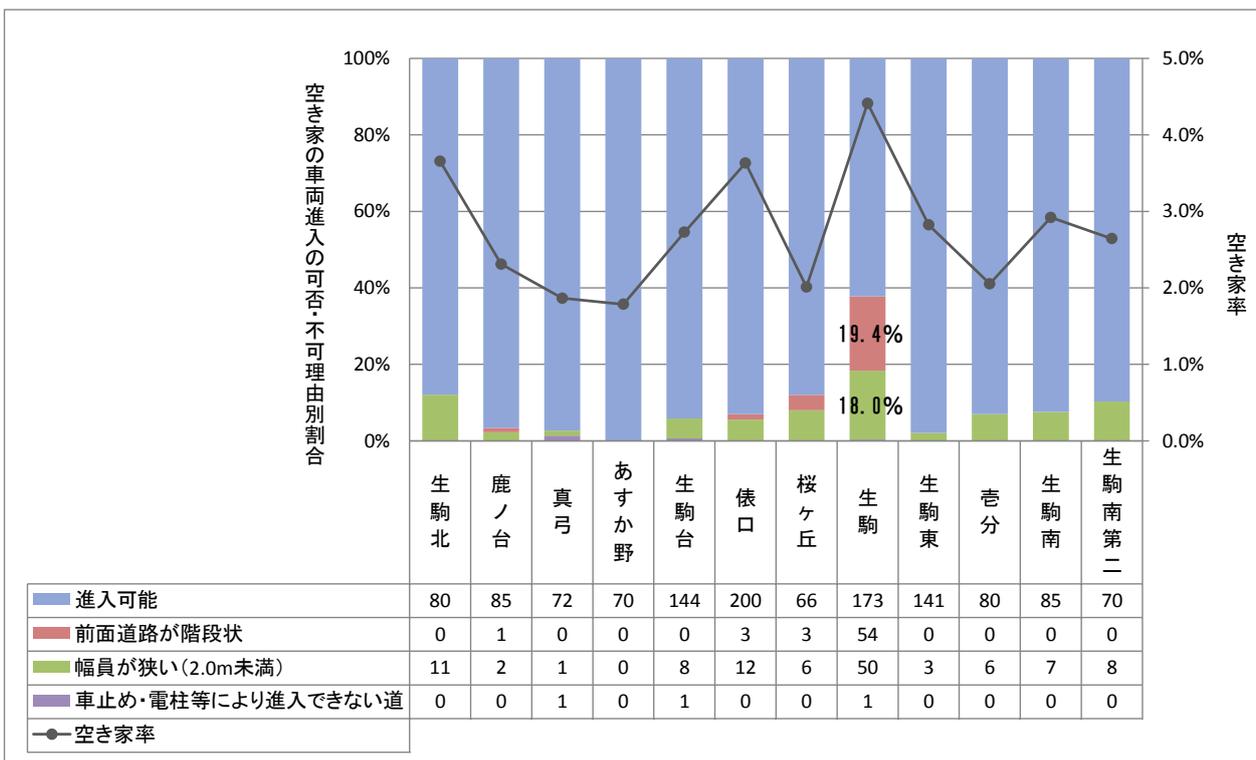


図 4-14 空き家の車両進入不可理由別割合 (小学校区別)

車両の進入が不可能な理由を小学校区別にみると、生駒小学校区では「幅員が狭い(2.0m未満)」と「前面道路が階段状」がそれぞれ約 2 割を占める結果となっています。あすか野小学校区では「進入不可能」に該当する空き家はありませんでした。

⑦車庫の有無

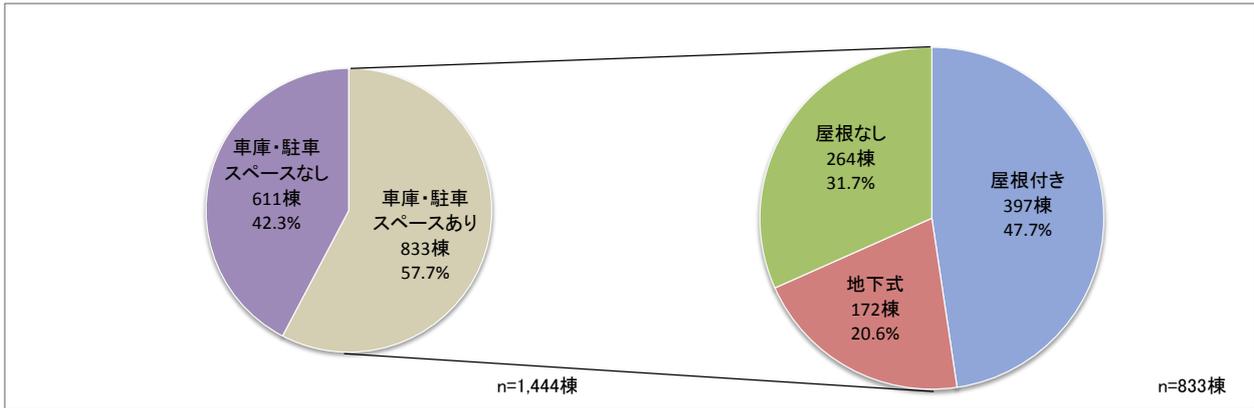


図 4-15 空き家の車庫の有無別・車庫の種類別割合

空き家を車庫の有無別にみると、「車庫・駐車スペースあり」が 57.7%（833 棟）と過半を占めています。「車庫・駐車スペースあり」のうち、車庫の種類をみると「屋根付き」が 47.7%（397 棟）と最も多くなっています。

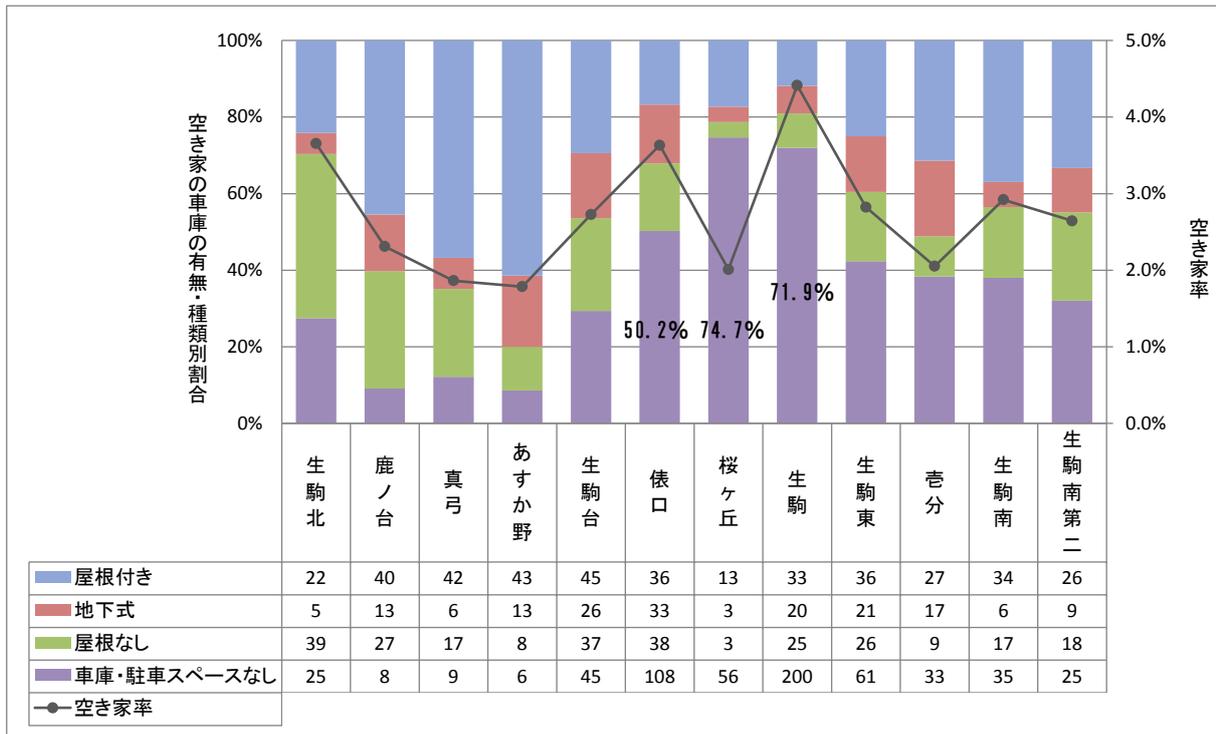


図 4-16 空き家の車庫の有無別割合（小学校区別）

車庫の有無を小学校区別にみると、中部エリアに属する俵口小学校区、桜ヶ丘小学校区、生駒小学校区では、「車庫・駐車スペースなし」が過半を占めています。

⑧ 建築年

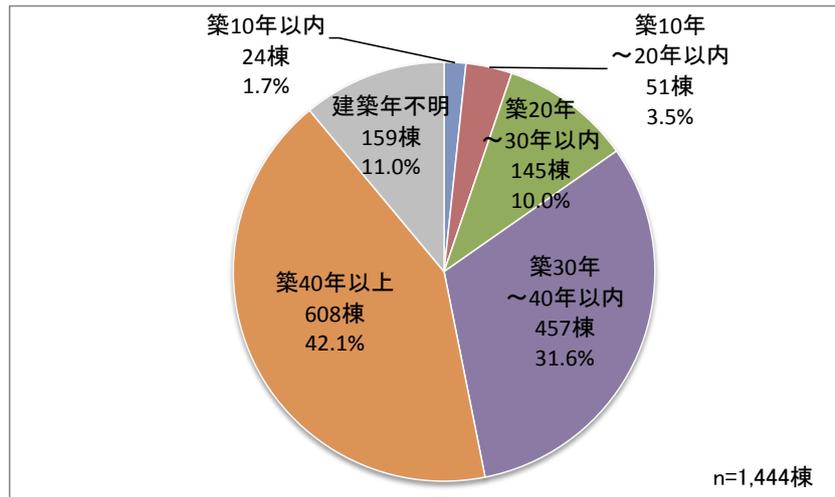


図 4-17 空き家の築年数別割合

空き家と判定した建物に対して家屋課税情報より建築年を取得しました。

空き家を築年数別にみると、築30年以上の空き家が全体の7割以上を占めており、うち「築40年以上」は42.1%（608棟）となっています。

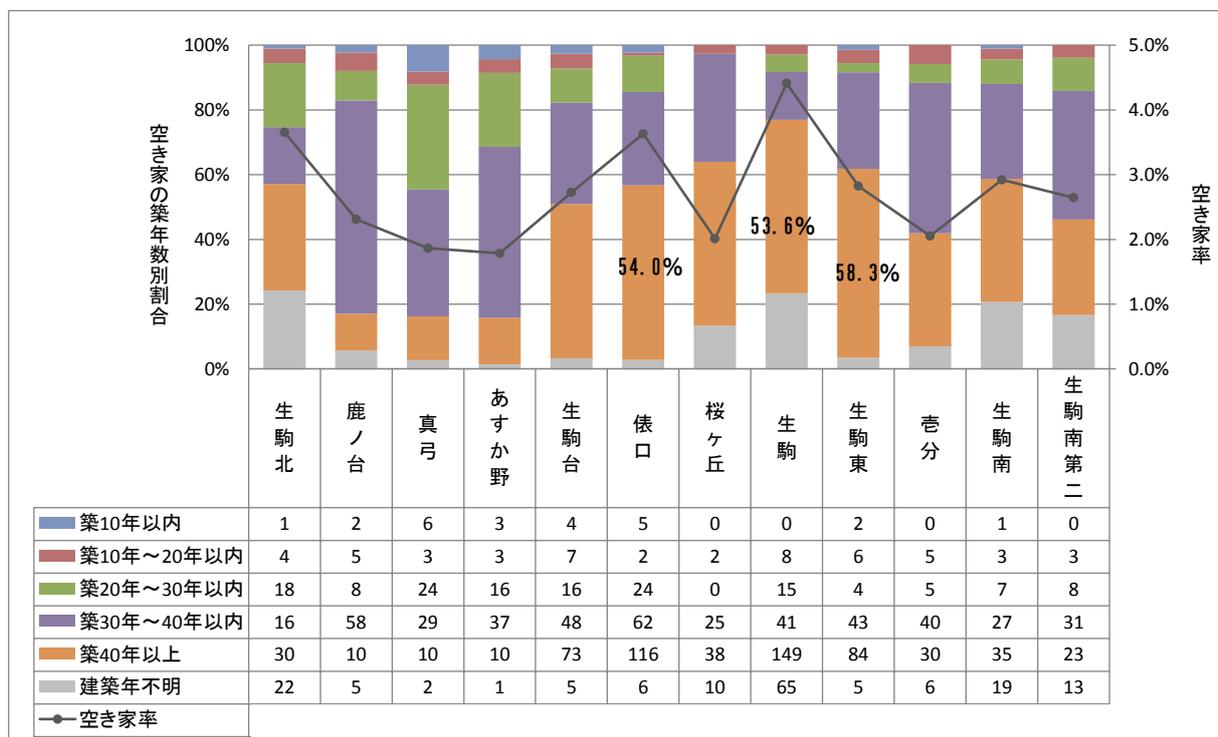


図 4-18 空き家の築年数別割合（小学校区別）

築年数を小学校区別にみると、築30年以上の空き家が全ての小学校区で過半を占めており、「築40年以上」は生駒東小学校区が最も多く、次いで俵口小学校区、生駒小学校区となっています。

⑨耐震基準

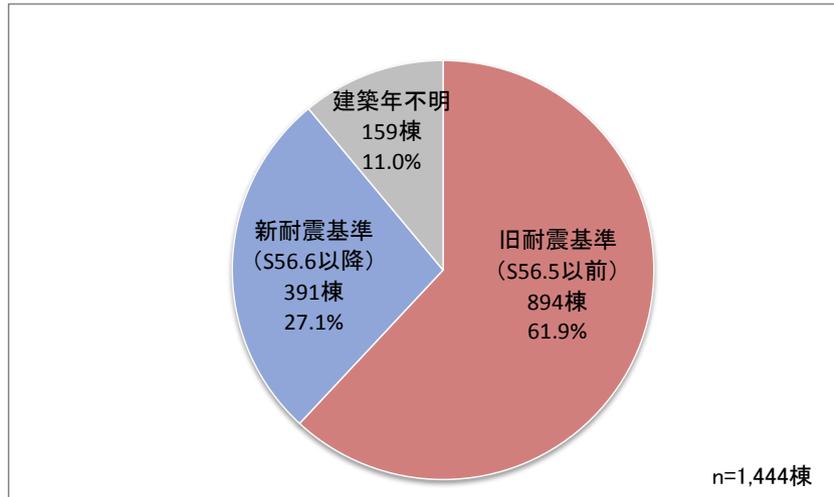


図 4-19 空き家の耐震基準別割合

空き家を耐震基準別にみると、「旧耐震基準（昭和 56 年 5 月以前）」は 61.9%（894 棟）と過半を占めています。

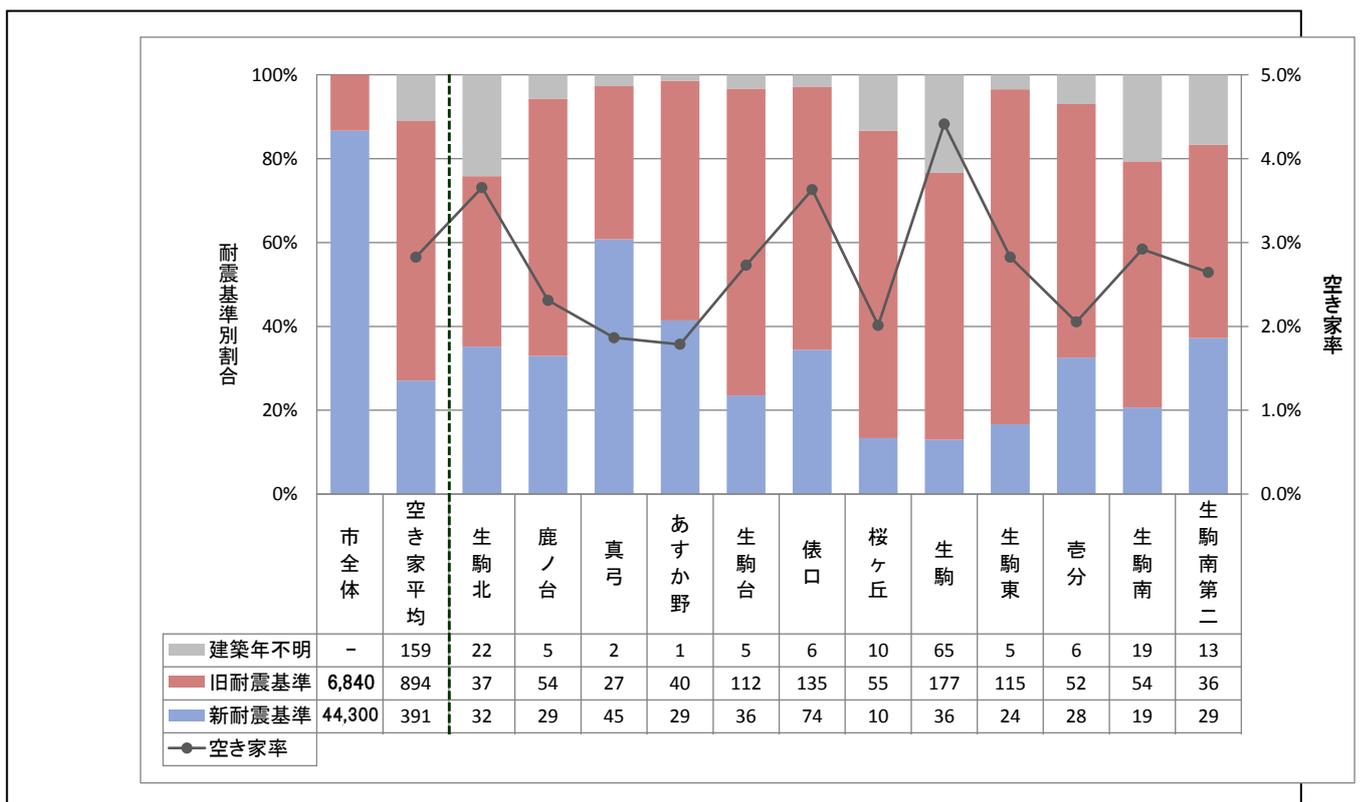


図 4-20 空き家の耐震基準別割合（小学校区別）

耐震基準を小学校区別にみると、「旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前）」は生駒東小学校区が最も多く、次いで桜ヶ丘小学校区、生駒台小学校区となっています。

(2) 管理状況等調査結果

①ごみの堆積

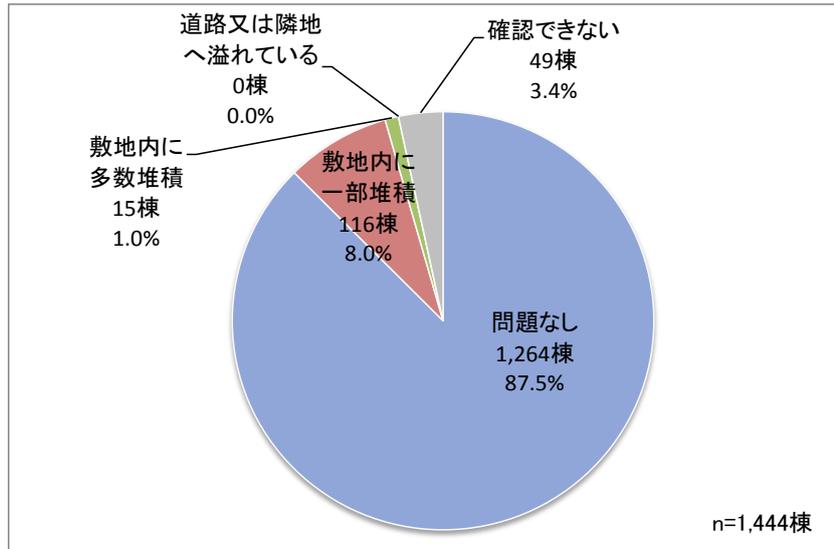


図 4-21 ごみの堆積別割合

空き家をごみの堆積別にみると、「問題なし」が 87.5% (1,264 棟) と大半を占めています。一方で敷地内に一部堆積が見られる空き家が 8.0% (116 棟) あり、「道路又は隣地へ溢れている」に該当する空き家はなく、全て敷地内での堆積となっています。

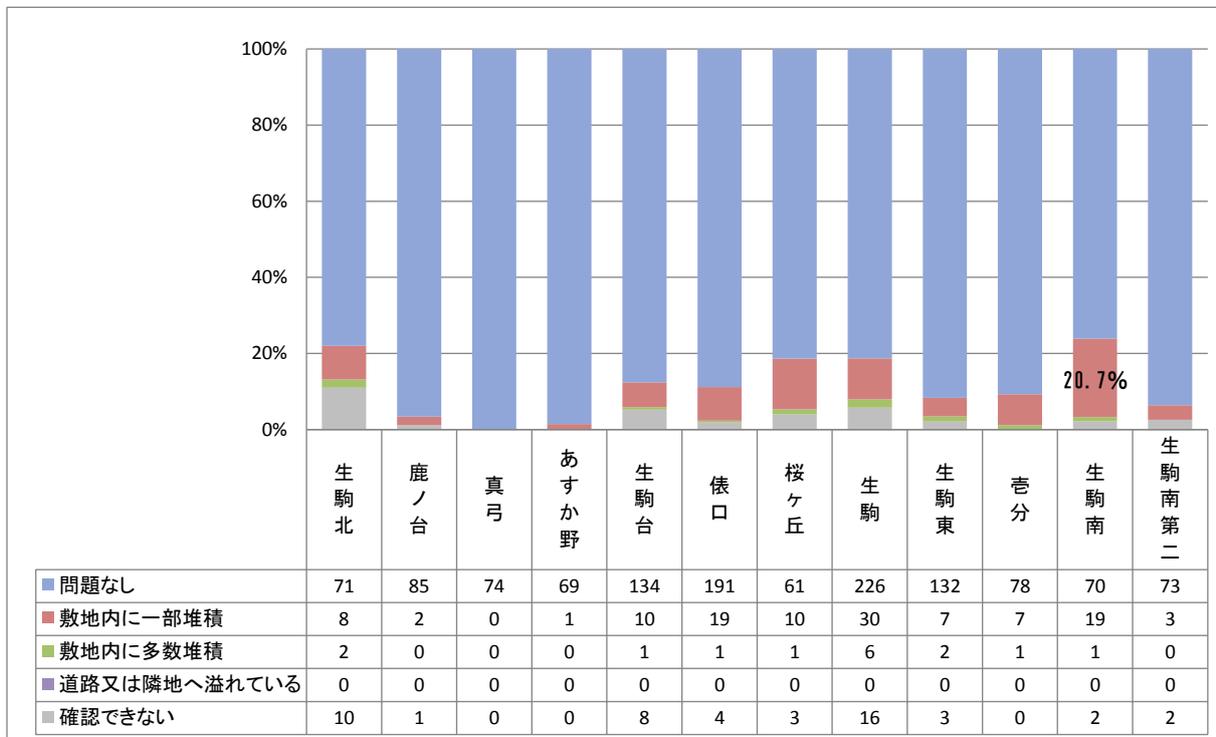


図 4-22 ごみの堆積別割合 (小学校区別)

ごみの堆積を小学校区別にみると、生駒南小学校区で 2 割以上の空き家にごみの堆積があることが確認されました。

②悪臭・異臭

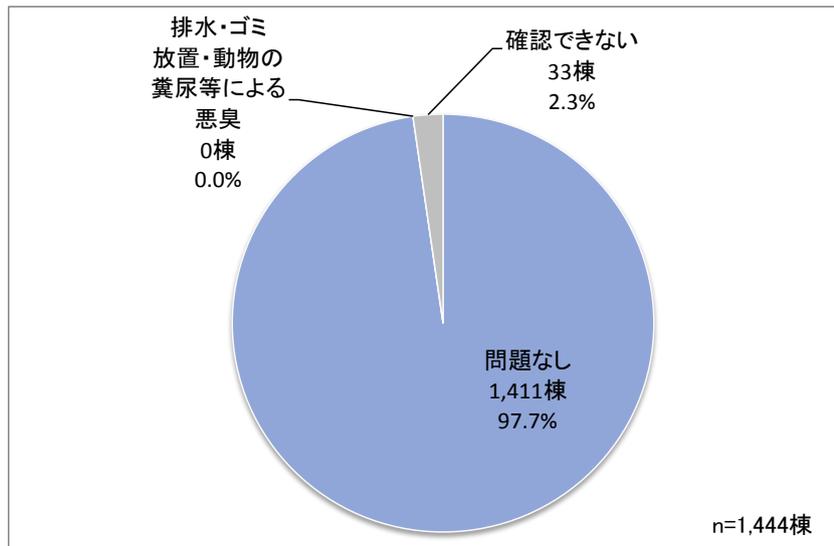


図 4-23 悪臭・異臭の有無別割合

空き家を悪臭・異臭の有無別にみると、「問題なし」が97.7%（1,411棟）と大半を占めており、「確認できない」の2.3%（33棟）を除くと、悪臭・異臭に該当する空き家はありませんでした。

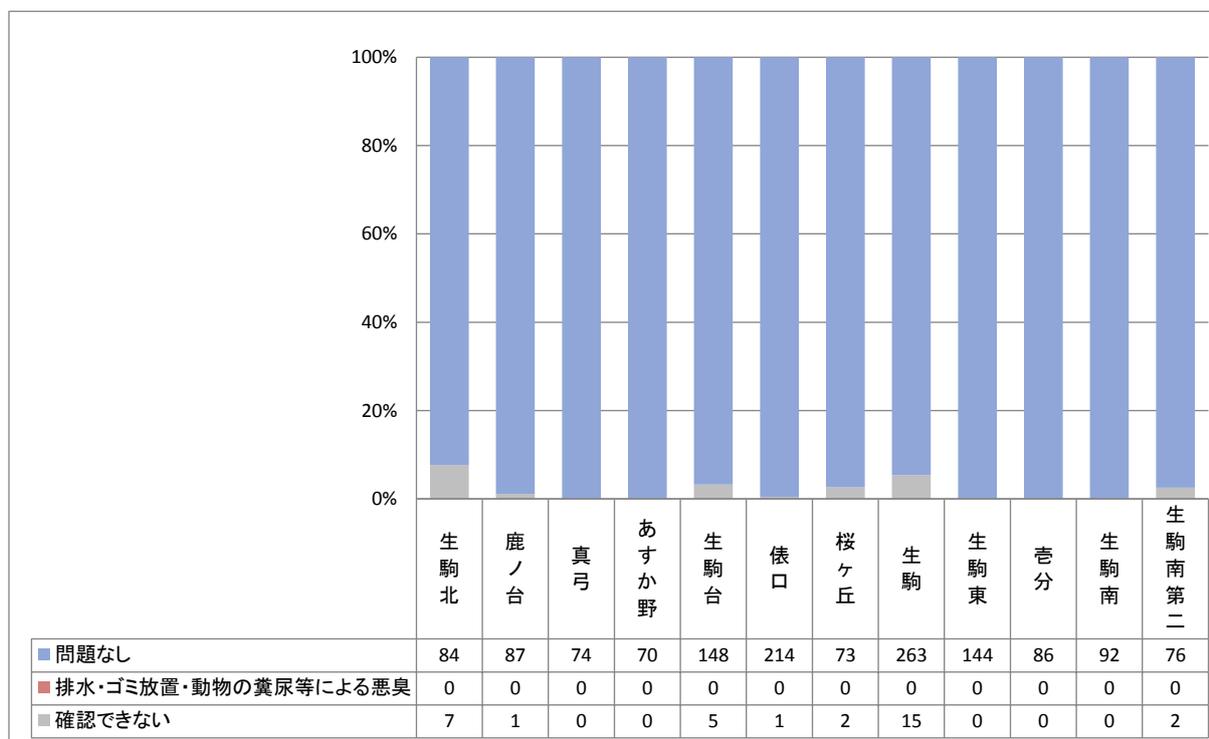


図 4-24 悪臭・異臭の有無別割合（小学校区別）

③動物・虫

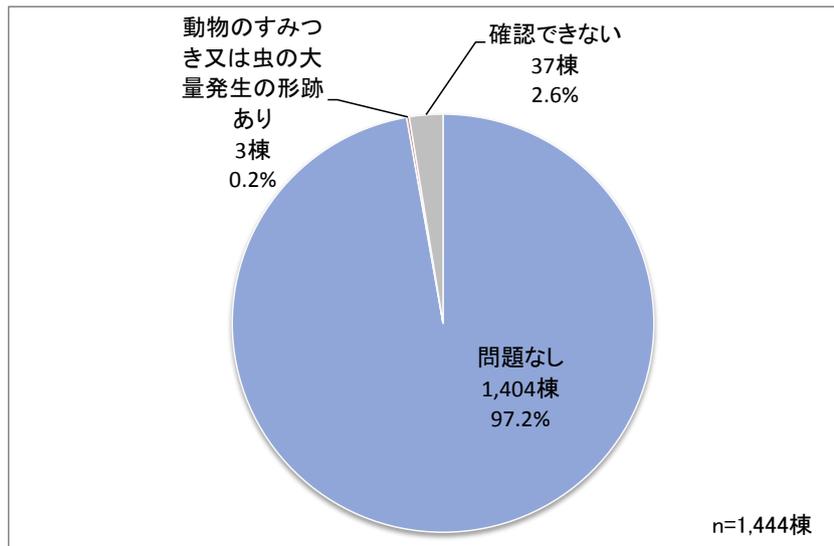


図 4-25 動物・虫別すみつき又は発生割合

空き家を動物・虫のすみつき又は発生別にみると、「問題なし」が 97.2% (1,404 棟) と大半を占めており、「動物のすみつき又は虫の大量発生形の形跡あり」は 0.2% (3 棟) となっています。

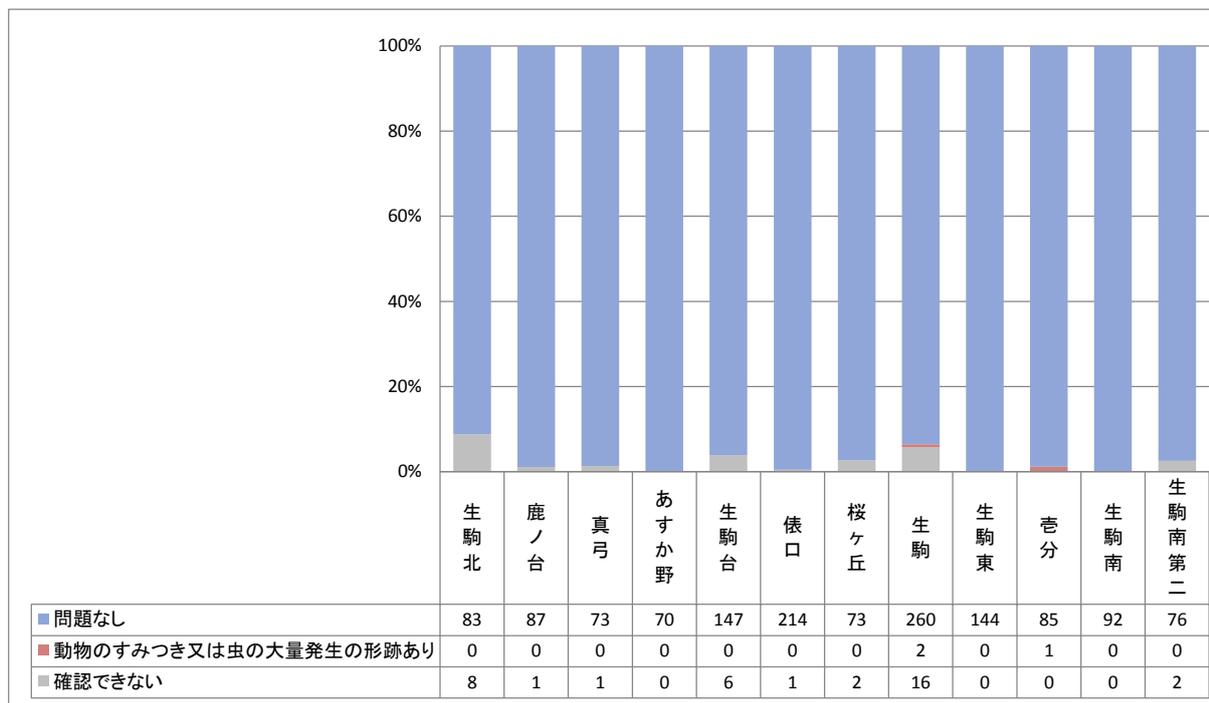


図 4-26 動物・虫別すみつき、発生割合 (小学校区別)

動物・虫のすみつき又は発生を小学校区別にみると、「動物のすみつき又は虫の大量発生形の形跡あり」は壱分小学校区が 1.2% (2 棟)、生駒小学校区が 0.7% (1 棟) となっています。

④雑草・低木・中木（高さ 2.5m未満）

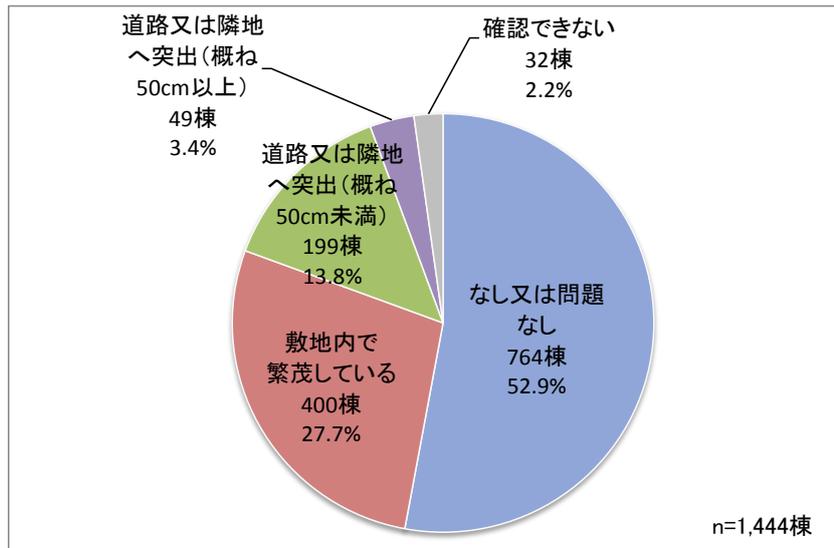


図 4-27 雑草・低木・中木（高さ 2.5m未満）別割合

雑草・低木・中木（高さ 2.5m未満）別にみると、「なし又は問題なし」が 52.9%（764 棟）と過半を占めています。一方で雑草・低木・中木が敷地内で繁茂している空き家は、27.7%（400 棟）あり、その他「道路又は隣地へ突出（概ね 50cm以上）」に該当する空き家は 3.4%（49 棟）となっています。

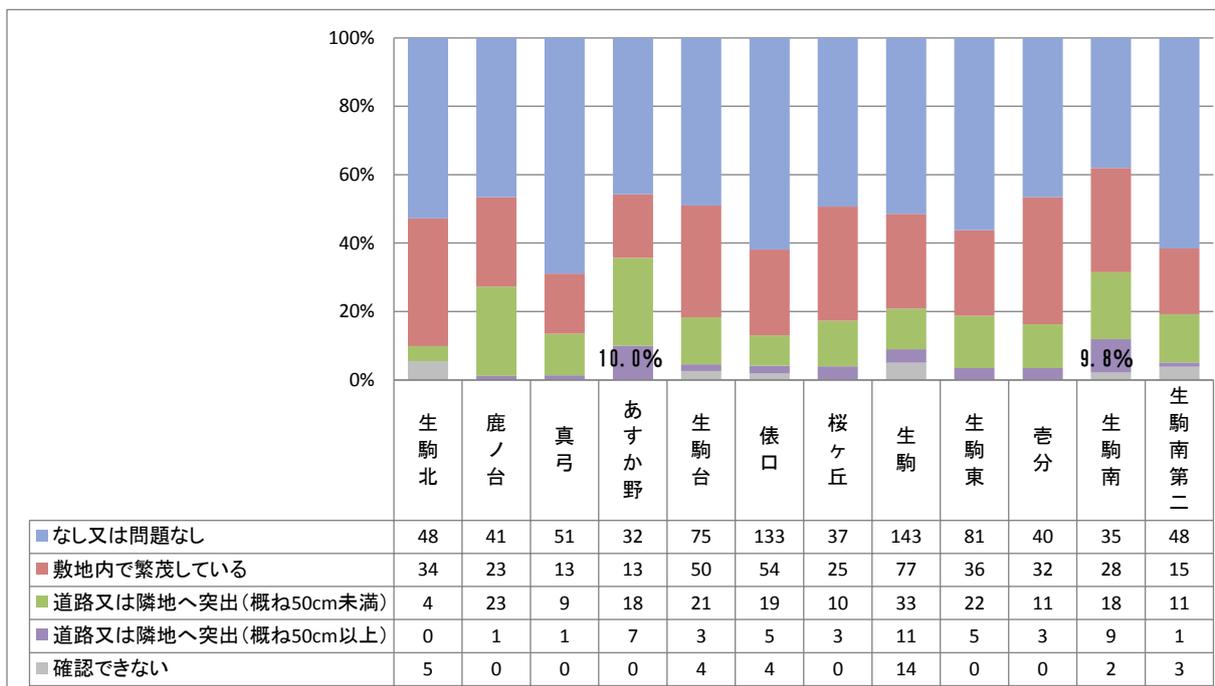


図 4-28 雑草・低木・中木（高さ 2.5m未満）別割合（小学校区別）

雑草・低木・中木（高さ 2.5m未満）を小学校区別にみると「道路又は隣地へ突出（概ね 50cm以上）」に該当する空き家については、あすか野小学校区が最も多く、次いで生駒南小学校区となっています。

⑤樹木（高木）（高さ2.5m以上）

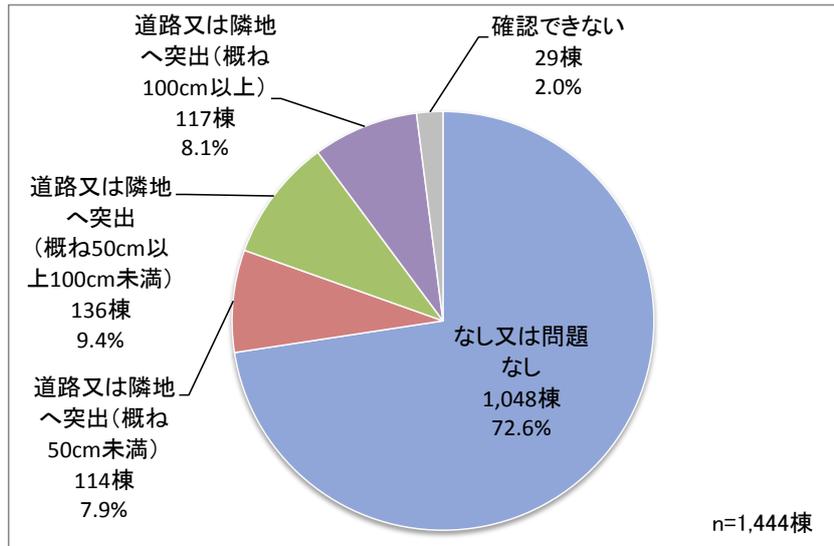


図4-29 樹木（高木）（高さ2.5m以上）別割合

樹木（高木）（高さ2.5m以上）別にみると、「なし又は問題なし」が72.6%（1,048棟）と全体の7割以上を占めています。

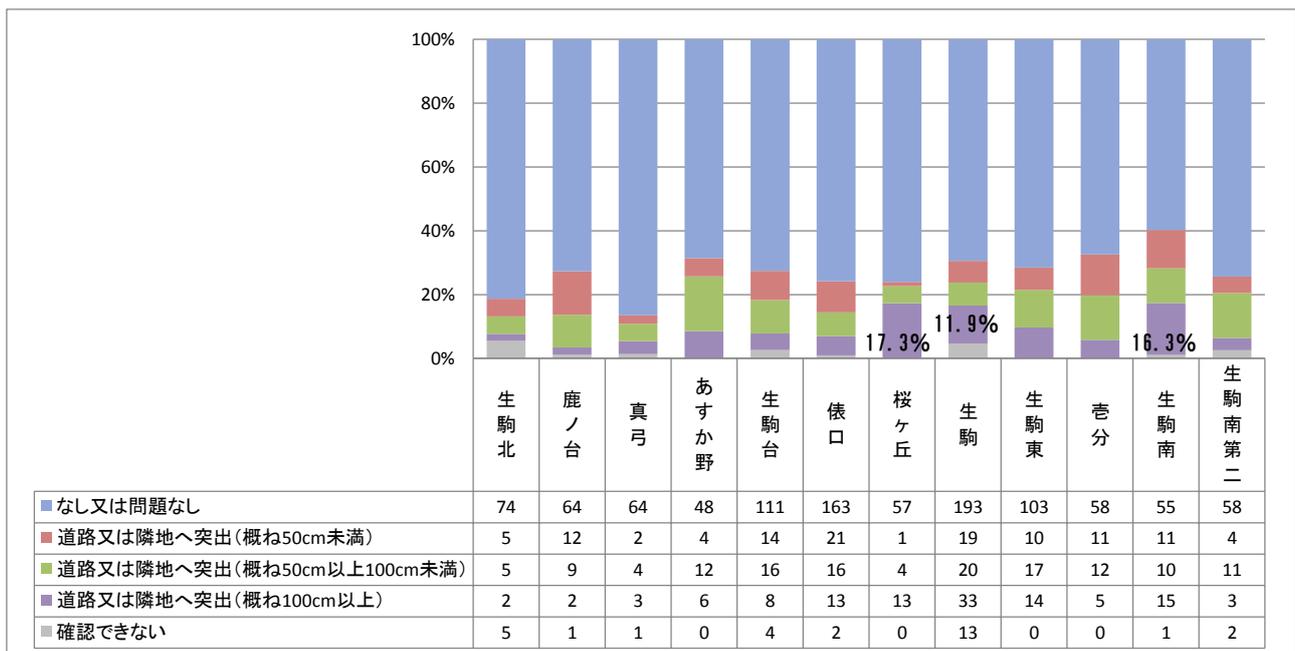


図4-30 樹木（高木）（高さ2.5m以上）別割合（小学校区別）

樹木（高木）（高さ2.5m以上）を小学校区別にみると、「道路又は隣地へ突出（概ね100cm以上）」に該当する空き家については、桜ヶ丘小学校区が最も多く、次いで生駒南小学校区、生駒小学校区となっています。

### 3. 危険度判定

#### (1) 建物危険度

##### 建物危険度判定結果

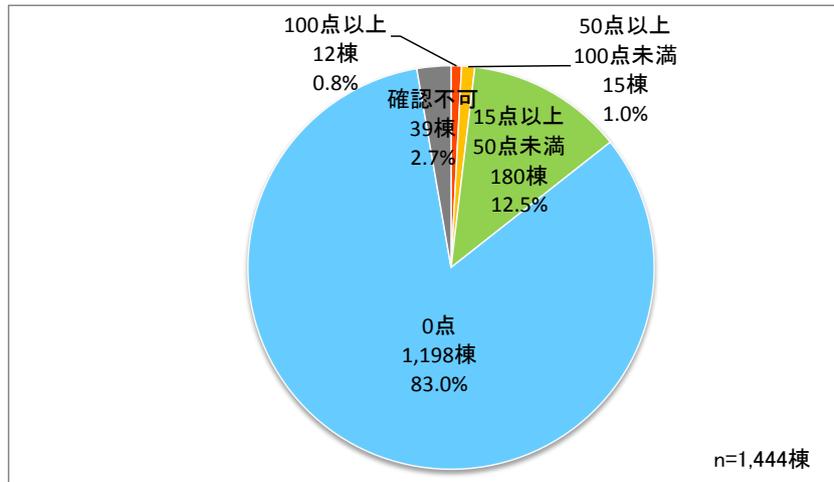


図 4-31 建物危険度判定結果

生駒市の「老朽危険度判定基準」を参考にした評点から、空き家の建物危険度をみると、管理不全な状態に該当する「評点 100 点以上」の空き家は 12 棟であり、全体の 0.8%となっています。

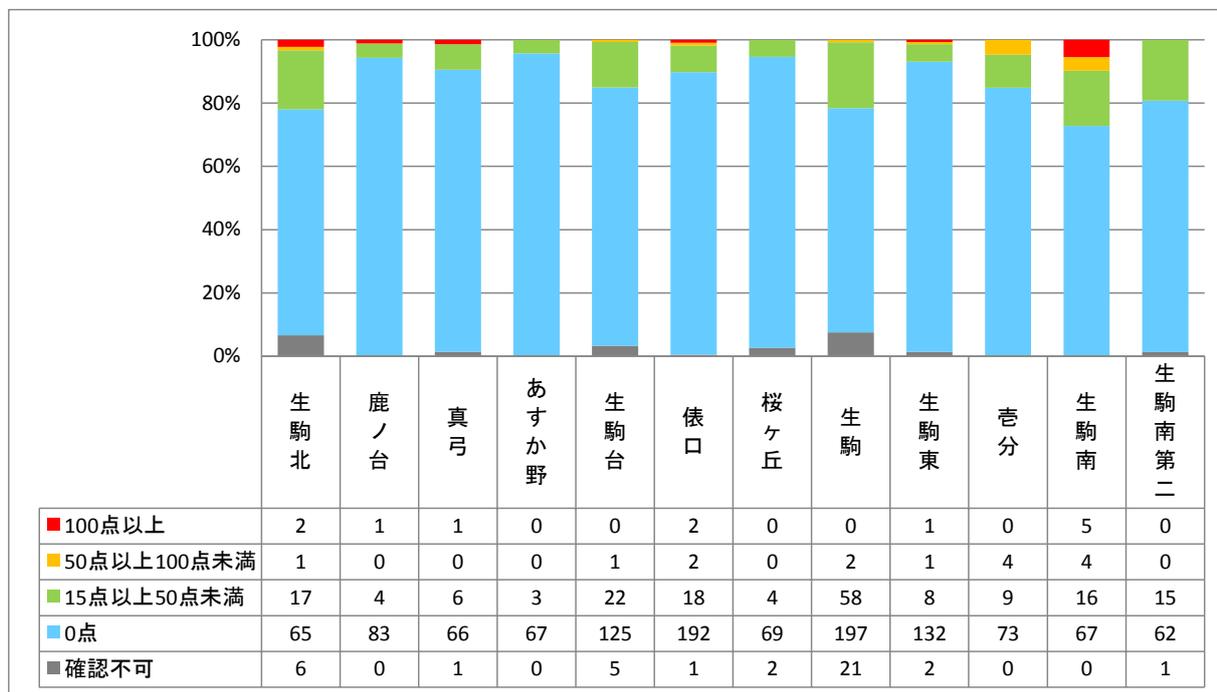


図 4-32 建物危険度判定結果（小学校区別）

建物危険度を小学校区別にみると、「評点 100 点以上」の空き家は生駒南小学校区が 5 棟と最も多くなっています。

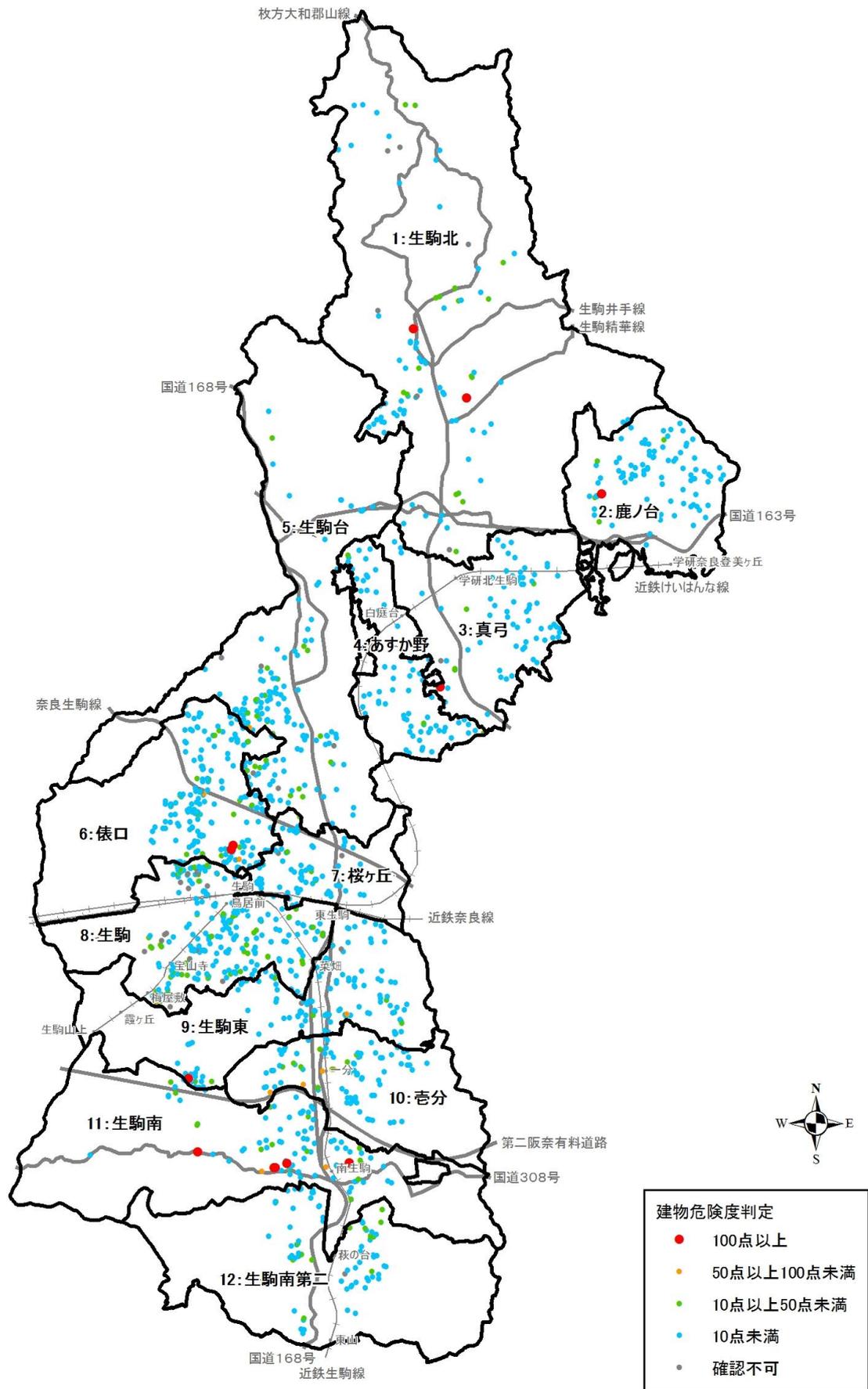


図 4 -33 建物危険度判定結果分布図

## 4. アンケート調査

### (1) 回収結果

外観調査から空き家の可能性があると判定した 1,643 件にアンケートを配布した結果、「回答あり」が 944 件 (57.5%)、「回答なし」が 649 件 (39.5%)、「宛先不明により返送されたもの」が 50 件 (3.0%) でした。

配布数：1,643    有効回答票：944    回収率：57.5%

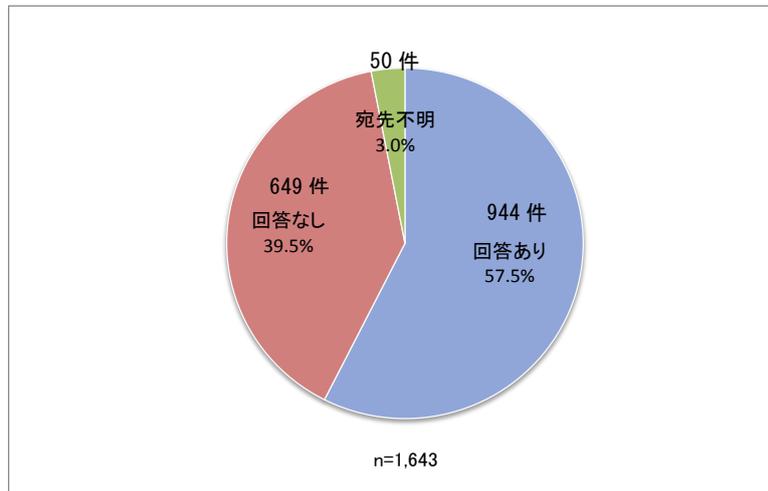


図 4-34 アンケート回収状況

## (2) 調査結果

### ①現在の利用状況について

問1 あなたは対象建物の所有者ですか？（あてはまる内容ひとつに○を記入）

1	私が所有している
2	親族が所有している
3	私と親族が共有している
4	私も親族も所有者していないが、私が管理している
5	私は所有者・管理者ではない
6	この建物に心当たりがない
7	その他（ ）

問1 回答

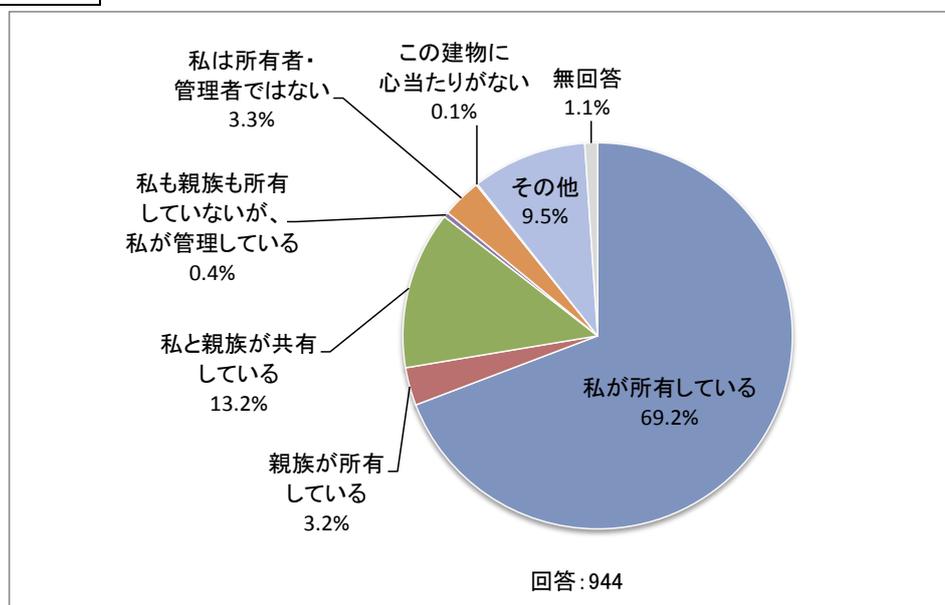


図 4-35 建物の所有者

対象建物の所有者については、「私が所有している」が 69.2%と最も多く、次いで「私と親族が共有している」が 13.2%となっています。

「その他」としては、「売却済」「法人所有」「底地は私が所有しているが、建物が私の所有ではない」「地主に返したので所有していない」等の回答がありました。

問2 あなたの年齢は、次のうちどれですか？（あてはまる内容ひとつに○を記入）

1	30歳未満
2	30代
3	40代
4	50代
5	60代
6	70代
7	80歳以上

問2 回答

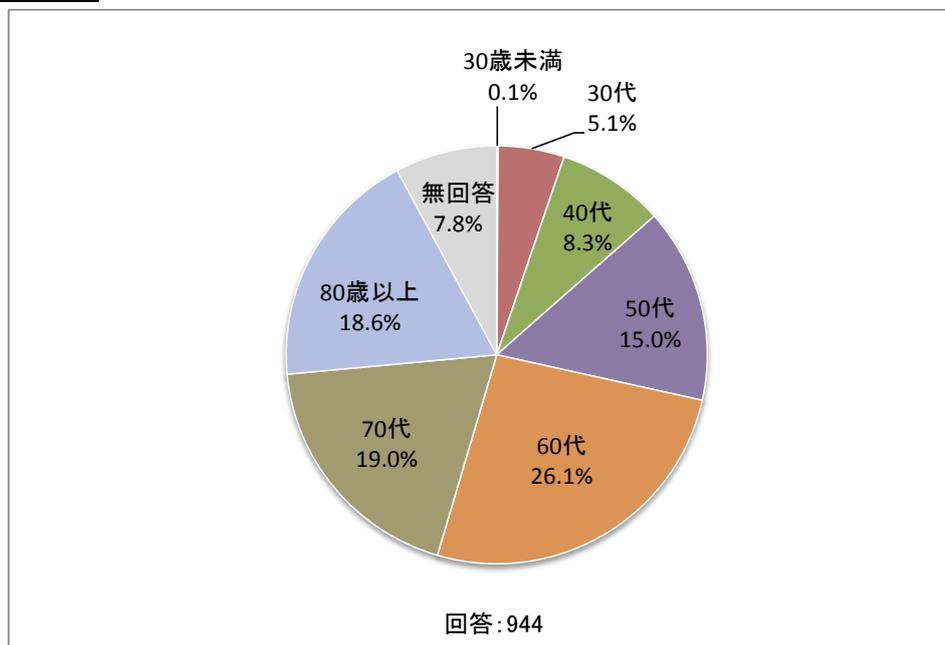


図 4-36 所有者の年齢

年齢については、「60代」の26.1%が最も多く、次いで「70代」の19.0%、「80歳以上」の18.6%となっており、60歳以上が全体の6割以上を占めています。

**問3** 居住者の有無について（あてはまる内容すべてに○を記入）

1	誰も住んでいない	⇒ <b>問4</b> へ
2	所有者が住んでいる（居住用※）	⇒ <b>問13</b> へ
3	所有者の親族が住んでいる（居住用※）	
4	賃貸住宅として貸し出している	
5	売却先が決まっている	
6	その他（ ）	

※居住用とは、生活の拠点としている（普段、寝泊りしている）状態をいいます。

法事や休暇時の保養などの目的でたまに使用している場合や、転勤、入院、施設入所などで長期不在の場合は、「1 誰も住んでいない」を選択してください。

**問3 回答**

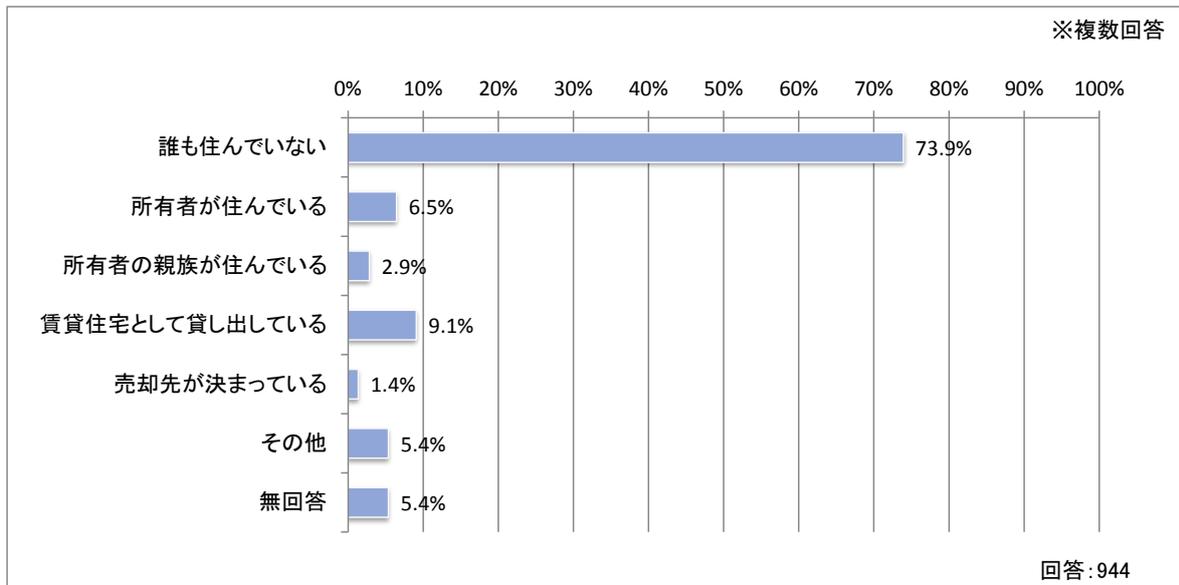


図4-37 居住者の有無（複数回答）

居住者の有無については、「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。

「その他」としては、以下のような回答がありました。

- ・不動産業者に媒介契約済
- ・借り手が見つからない
- ・底地は私が所有しているが、建物が私の所有ではない
- ・地主に返したので所有していない

◀ 問4～問8 は、問3 で「1」を回答された方に伺います。 ▶

問4 利用の状況・頻度について

(あてはまる内容ひとつに○。「1」の場合はあてはまる頻度にも○)

1	セカンドハウス・別荘として利用 ( 月1回以上 ・ 年1回～数回 ・ 数年に1回 )
2	倉庫・物置として利用
3	まったく利用していない
4	その他 ( )

問4 回答

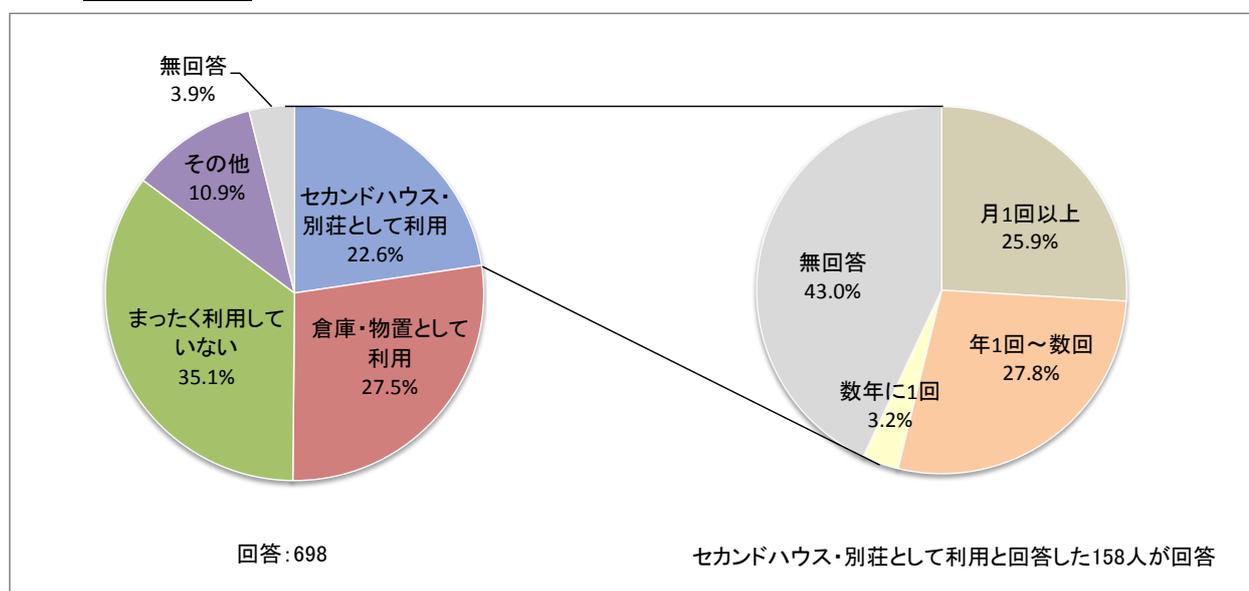


図4-38 利用の状況・頻度

利用の状況・頻度について、「まったく利用していない」が35.1%と最も多く、次いで「倉庫・物置として利用」が27.5%、「セカンドハウス・別荘として利用」が22.6%となっています。

「その他」としては、以下のような回答がありました。

- ・賃貸または売却依頼中
- ・仏事時に使用等
- ・仏壇があるので月参り、法事、田畑、山の管理等で月1回以上利用

また、「セカンドハウス・別荘として利用」と回答した方の利用頻度は、「月1回以上」が25.9%、「年1回～数回」が27.8%となっており、全体の半数強は年に1度以上は利用していますが、無回答が40%以上を占めています。

問5 維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について（あてはまる内容すべてに○を記入）

頻 度	
1	月1回以上
2	年1回から年数回程度
3	数年に1回程度
4	維持・管理していない

内 容	
1	郵便物の整理・処分
2	建物の通風・換気・清掃
3	水回りなどの点検・修繕など
4	敷地内の清掃
5	建物の施錠管理
6	その他（ ）

問5 回答

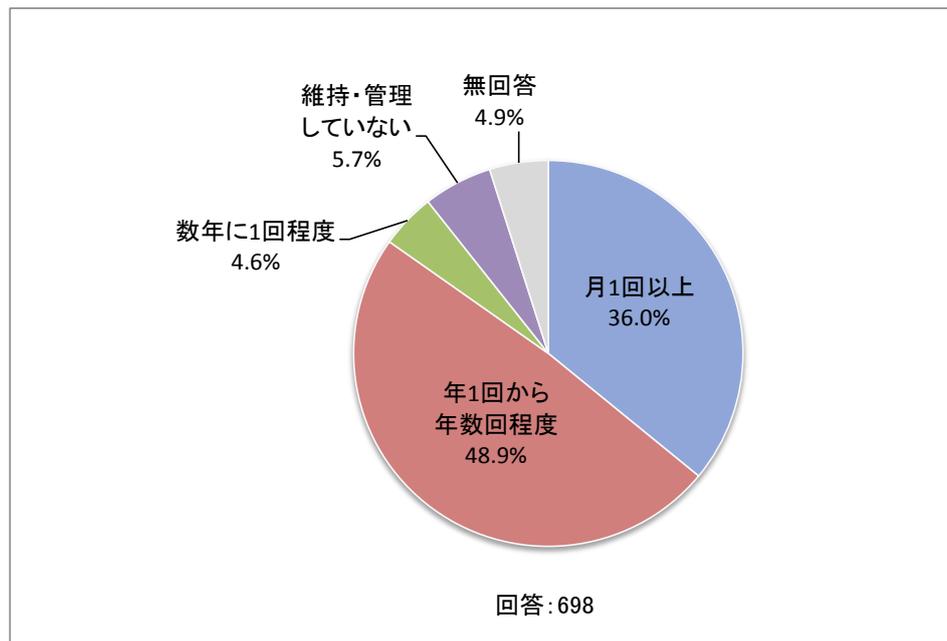


図 4-39 維持・管理の頻度

維持・管理の頻度については、「年1回から年数回程度」が48.9%で最も多く、次いで「月1回以上」が36.0%となっています。一方で「数年に1回程度」が4.6%、「維持・管理していない」が5.7%あり、このまま放置していると老朽化が進むことが懸念されます。

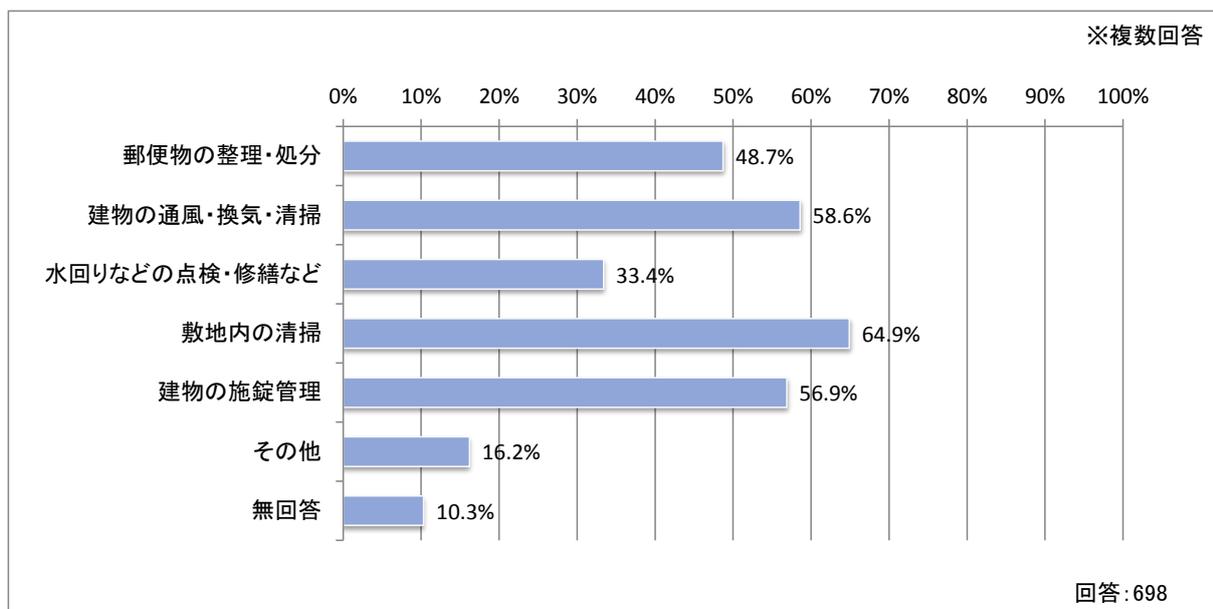


図 4-40 維持・管理の内容（複数回答）

維持・管理の内容について、「敷地内の清掃」が 64.9%と最も多く、次いで「建物の通風・換気・清掃」の 58.6%、「建物の施錠管理」が 56.9%、「郵便物の整理・処分」が 48.7%となっています。

「その他」としては、以下のような回答がありました。

- ・敷地内の樹木の剪定・伐採
- ・シルバー人材センターを利用して、年に数回庭木の剪定を行っている
- ・造園会社に委託

問6 住まなくなった（なっている）時期と理由について（あてはまる内容すべてに○を記入）

明・大・昭・平 年（西暦 年） ※正確に分からなければ、およそで構いません。

1	普段は利用していないため（セカンドハウス・別荘として利用）
2	別の住居へ転居したため
3	住んでいた人が長期入院・入所したため
4	住んでいた人が亡くなったため
5	設備等が老朽化し住めないため
6	その他（ ） ※この場所（立地）に住みたくないという理由があれば、その内容をご記入下さい。

問6 回答

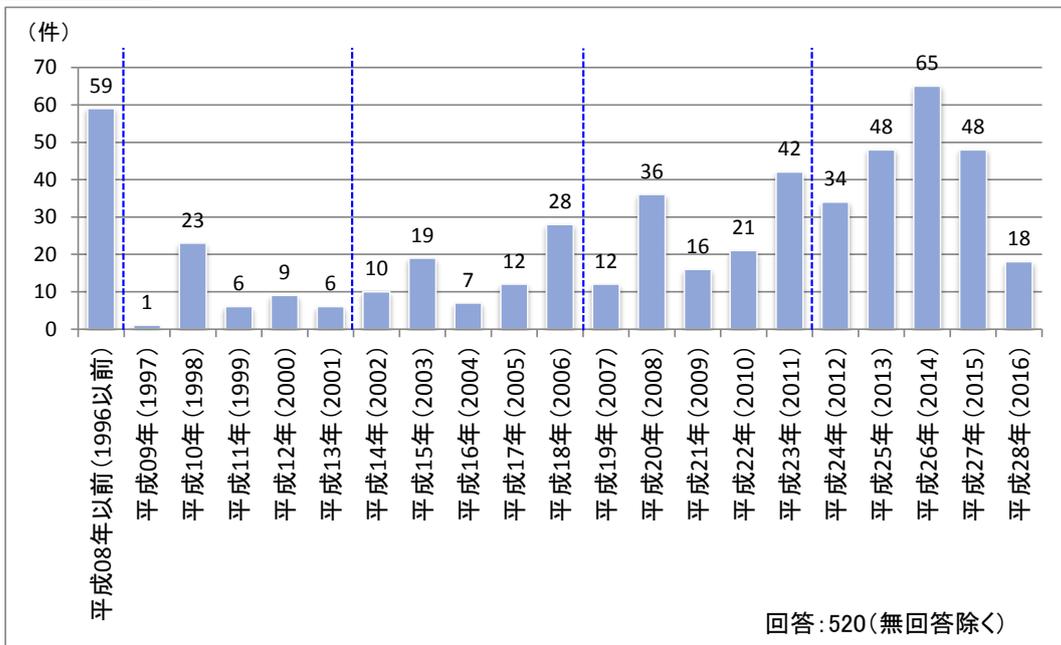


図4-41 住まなくなった（なっている）時期

住まなくなった（なっている）時期について、直近5年以内（平成24年以降）で213件と全体の4割以上を占めています。6年～10年以内（平成19年～平成23年）でみると127件あり、全体の6割以上が直近10年で住まなくなっています。

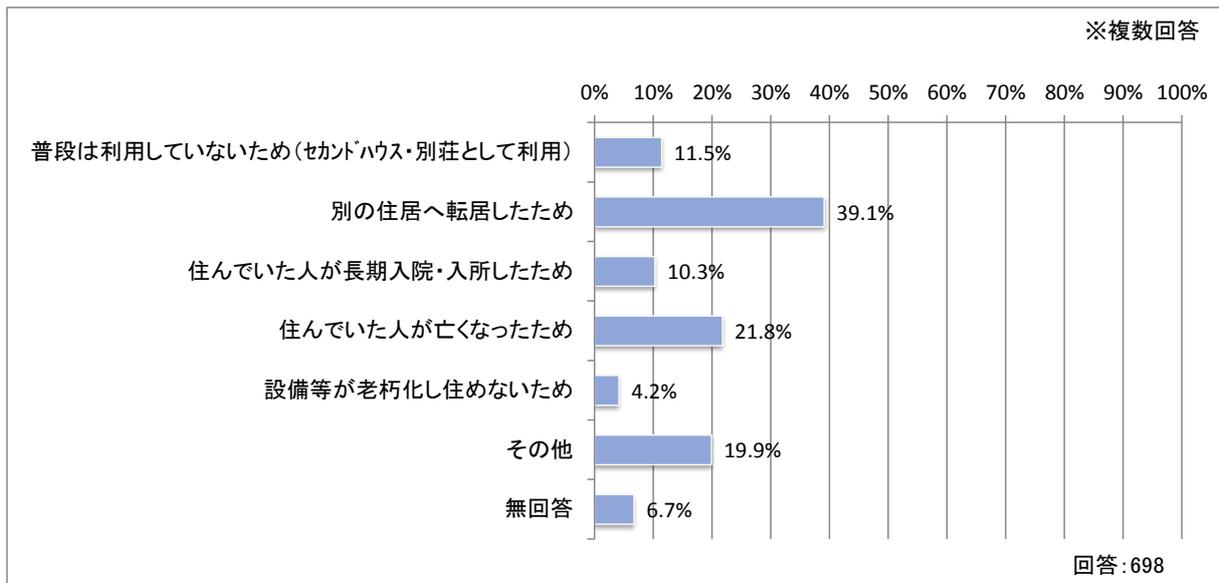


図4-42 住まなくなった(なっている)理由(複数回答)

住まなくなった(なっている)理由について、「別の住居へ転居したため」が39.1%と最も多く、次いで「住んでいた人が亡くなったため」が21.8%、「普段は利用していないため(セカンドハウス・別荘として利用)」が11.5%となっています。

「その他」としては、以下のような回答がありました。

- ・ 仕事で転勤になったため
- ・ 施設入居のため
- ・ 独居していたため、子供の家に移った

問7 建物の内部の状態について（あてはまる内容ひとつに○を記入）

1	修繕することなく居住することができる
2	一部破損等があるが、修繕すれば住める状態
3	破損部分が多く、住める状態にするのは困難
4	分からない
5	その他（ ）

問7 回答

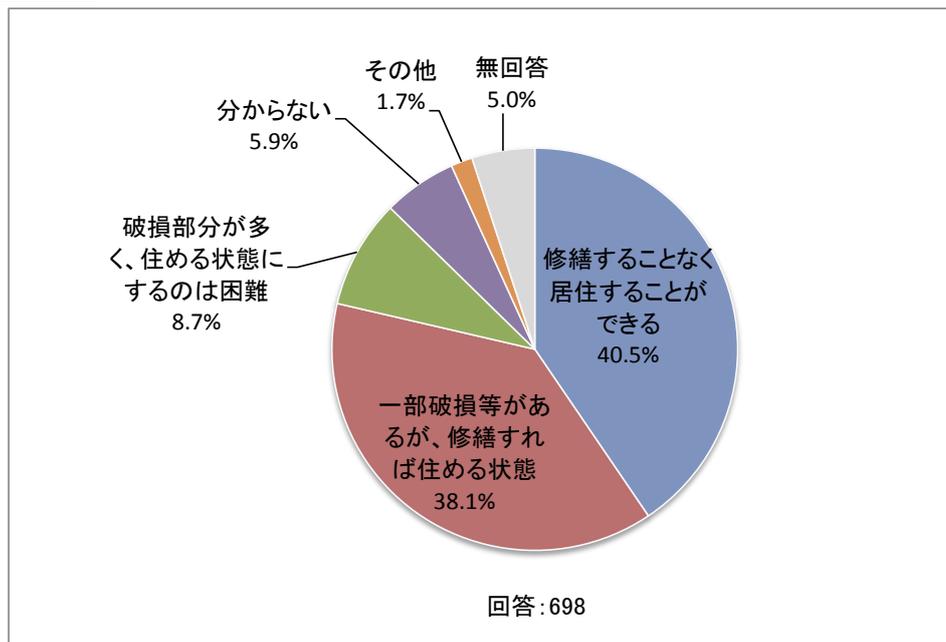


図 4-43 建物の内部の状態

建物の内部の状態について、建物の内部の状態は「修繕することなく居住することができる」が40.5%と最も多く、次いで「一部破損等があるが、修繕すれば住める状態」が38.1%となっており、修繕が必要な場合もあるが全体の約8割は住める状態にあるという回答となっています。

一方で、「破損部分が多く、住める状態にするのは困難」、「分からない」が約15%ありました。

②今後の利用について

**問8** 対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	できれば賃貸したい、または賃貸しても良い	⇒ <b>問9</b> へ
2	できれば売却したい、または売却しても良い	
3	地域のために、あるいは建物の維持管理のために貸し出したい、または貸し出しても良い	
4	将来、自分や家族・親族が住む	⇒ <b>問13</b> へ
5	親戚の催事などで時々使う	
6	現状の利用のまま、自己管理したい	⇒ <b>問10</b> へ
7	できれば解体したい、または解体しても良い	
8	今後の利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	⇒ <b>問11</b> へ
9	その他 ( )	

**問8** 回答

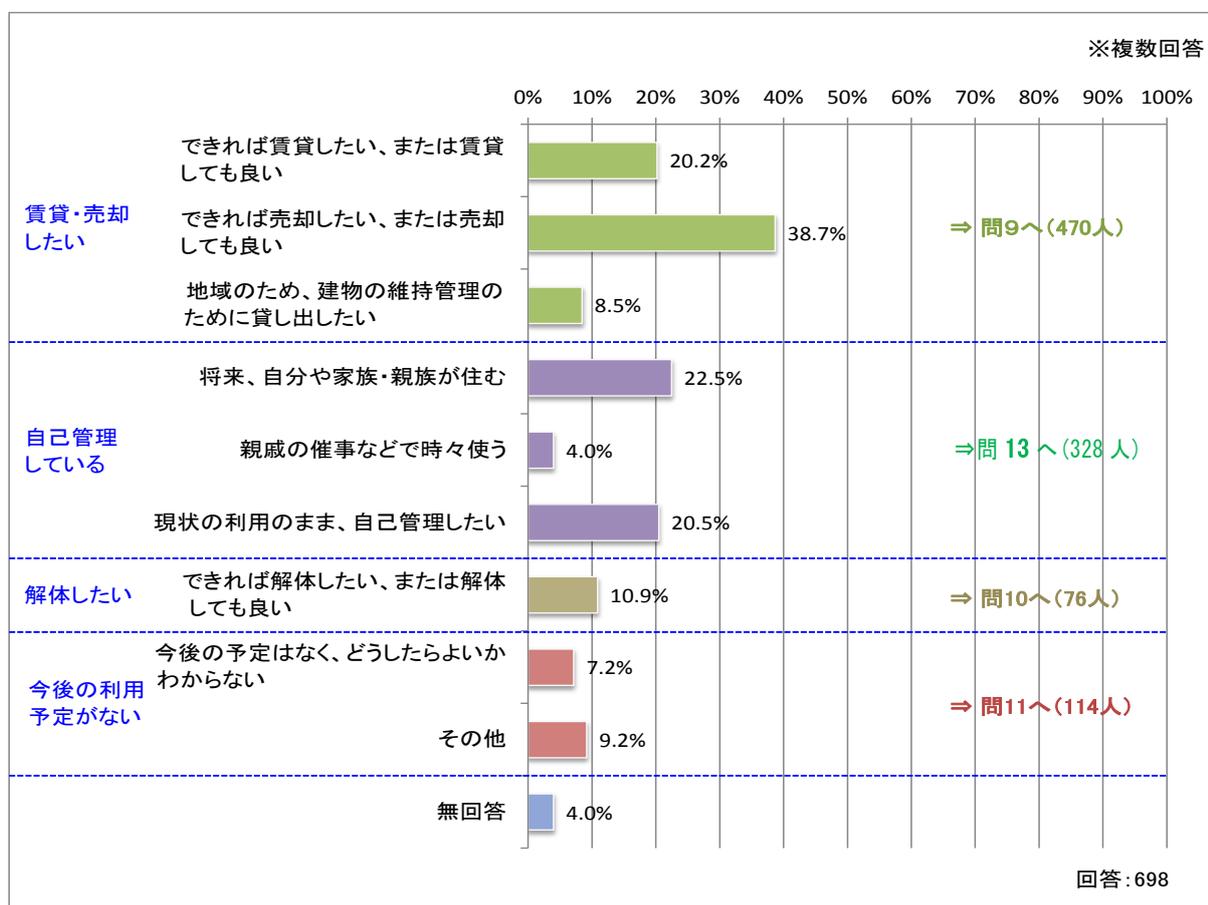


図4-44 対象建物の今後の予定（複数回答）

対象建物の今後の予定について、「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、次いで「将来、自分や家族・親族が住む」が22.5%となっています。

「その他」としては、以下の回答がありました。

- ・いろいろ検討はしているが、いい案が見つからないままになっている
- ・駐車場等まだ決まっていない
- ・隣家とつながっているため、どうするか迷っている

◀ 問8 で「1」～「3」を回答された方に伺います。 ▶

問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。  
(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	買い手（借り手）が見つからない
2	賃貸、売却等の手続きが面倒である
3	知らない人が入居する（使う）ことに不安がある
4	賃貸、売却を行うために建物の補修が必要である
5	道路が狭いため、賃貸・売却が困難である
6	相続問題等があり、自分だけでは判断できない
7	特に困っていることはない
8	その他（ ）

⇒ 問13 へ

問9 回答

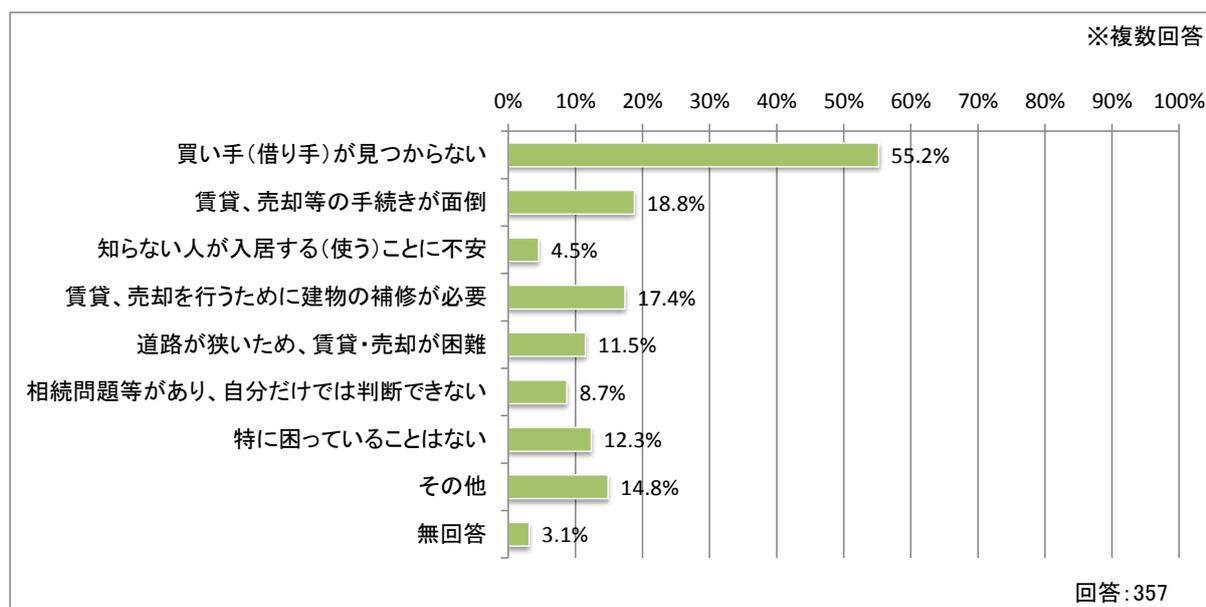


図 4-45 対象建物の今後の予定で困っていること（複数回答）

対象建物の今後の予定について困っていることについて、「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。

「その他」としては、「荷物が入っているため、すぐに動けない」「家財道具の整理が出来ない」等の回答がありました。

◀ 問8 で「7」を回答された方に伺います。 ▶

問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。  
 (あてはまる内容すべてに○を記入)

1	解体費用の負担が大きい
2	解体して更地になることで固定資産税が上がる
3	家具や仏壇等の移設先がない
4	解体業者を知らない
5	更地にした後の活用方法がわからない
6	特に困っていることはない
7	その他 ( )

⇒ 問13 ⇐

問10 回答

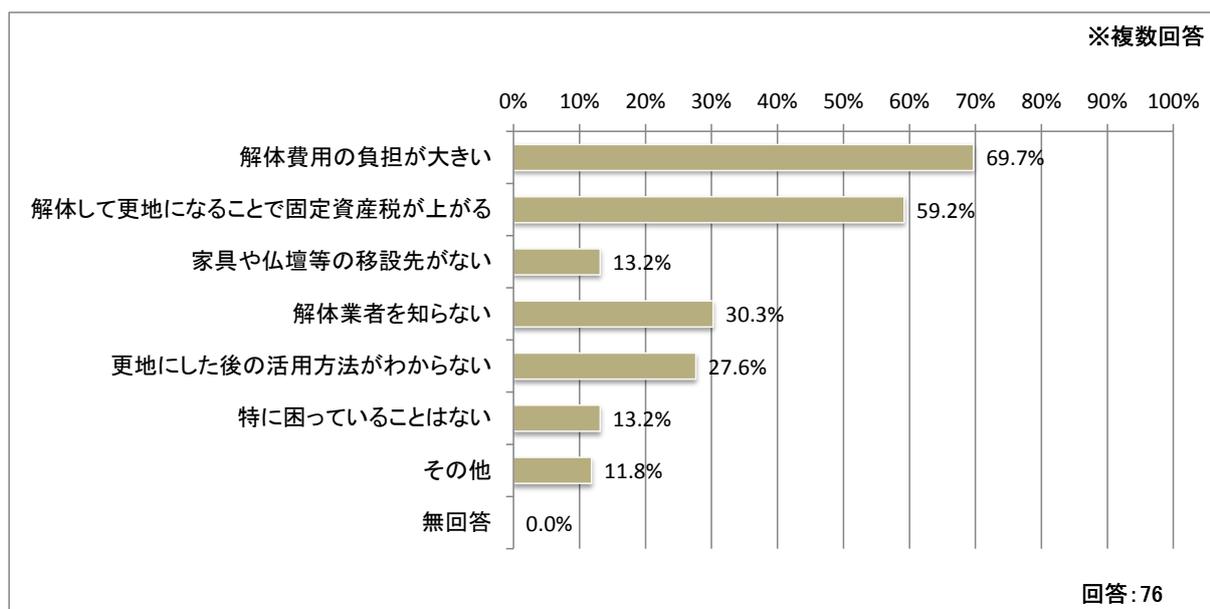


図 4-46 対象建物の今後の予定で困っていること（複数回答）

対象建物の今後の予定について困っていることについて、「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。「その他」としては、「解体後、土地のままにしておくと雑草等の処理が大変」「4棟続きの長屋で他の2棟は居住者がいるため今は解体できない」等の回答がありました。

◀ 問8 で「8」、「9」を回答された方に伺います。 ▶

問11 どのような条件であれば賃貸・売却が可能ですか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら
2	賃貸期間をこちらで指定できるなら
3	住宅をお店に転用するなど、用途を変えないのなら
4	事前に入居者の情報が得られるのなら(面談等)
5	特に条件はない
6	いかなる条件でも賃貸、売却等はできない
7	その他( )

⇒ 問13 へ

問11 回答

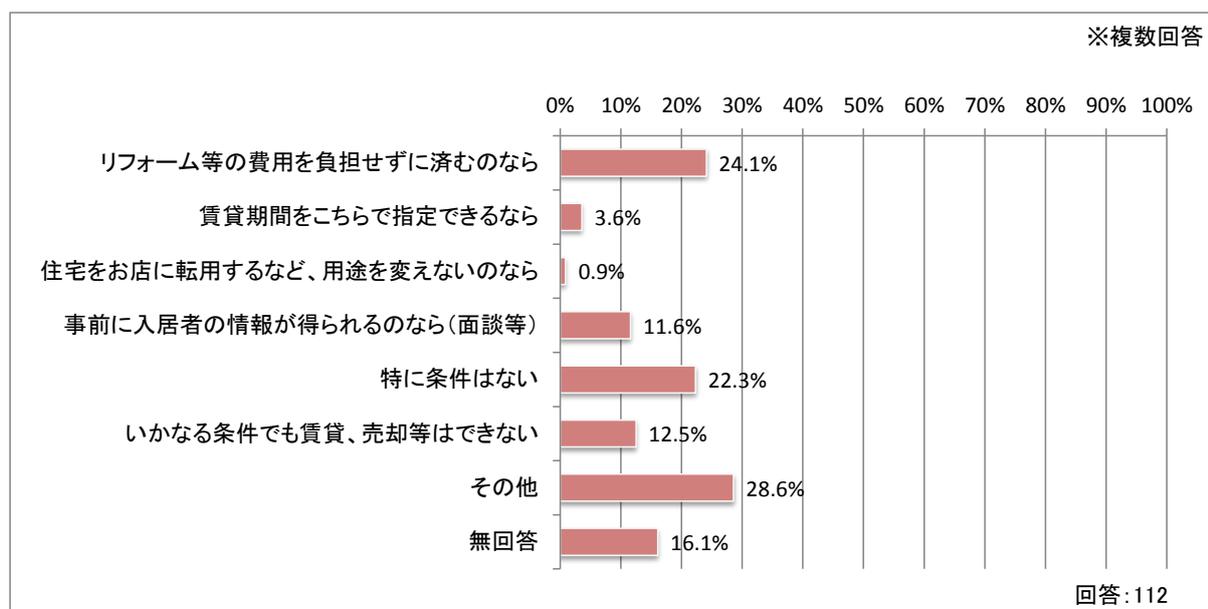


図4-47 賃貸・売却が可能な条件(複数回答)

賃貸・売却が可能な条件について、「リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら」が24.1%となっています。「その他」としては、「条件も含めて親族と相談中」「購入時の値段より、現在の売り値があまりに低い」等の回答がありました。

◀ 問 8 で「8」、「9」を回答された方に伺います。 ▶

問 1 2 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。

(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	相続問題等があり、自分だけでは判断できない
2	愛着があり、賃貸や売却、解体はできない
3	残っている家具や仏壇等の移設先がない
4	資産としてこのまま保有しておきたい
5	特に困っていることはない
6	その他 ( )

問 1 2 回答

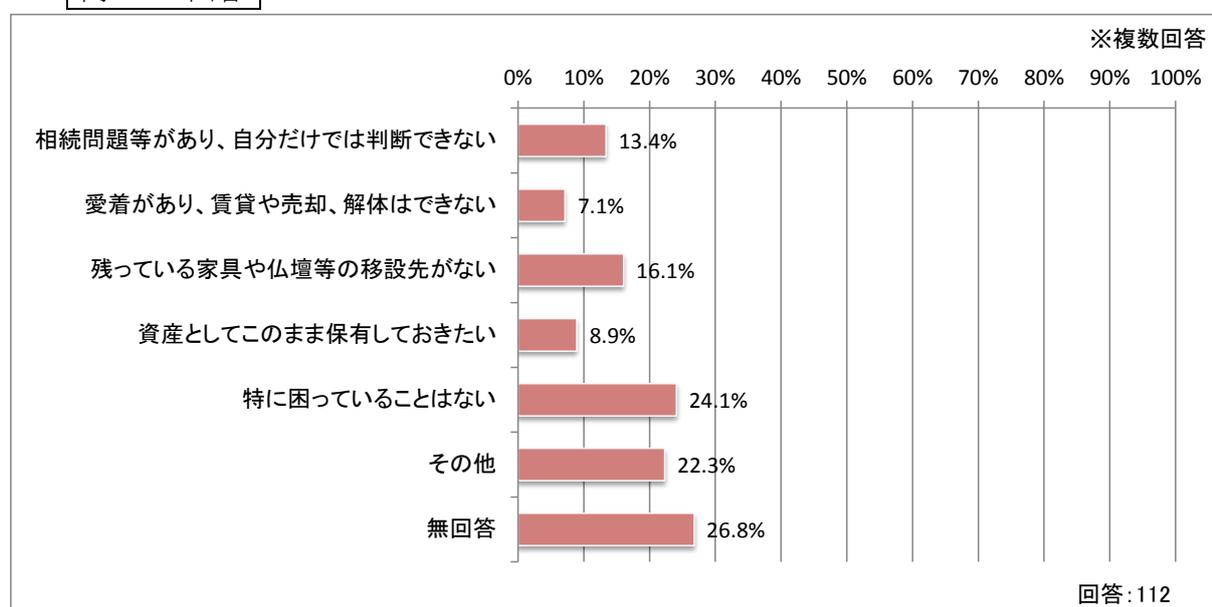


図 4-48 対象建物の今後の予定で困っていること (複数回答)

対象建物の今後の予定について困っていることについて、「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。「その他」としては、「速やかに売却できるかどうか」「早期売却したいが買い手が無い」「遠隔地にいるため、落ち着いて検討できない」等の回答がありました。

③対象建物に関する要望等について

問13 対象建物に対して必要だと思う支援やご要望があればお答えください。

(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい
2	建物を管理してくれる業者の情報がほしい
3	不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい
4	敷地内の樹木を剪定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい
5	修繕やリフォームを依頼できる建築業者等の情報がほしい
6	解体業者等の情報がほしい
7	改修・解体費用に対して支援してほしい
8	その他 ( )
9	特になし

問13 回答

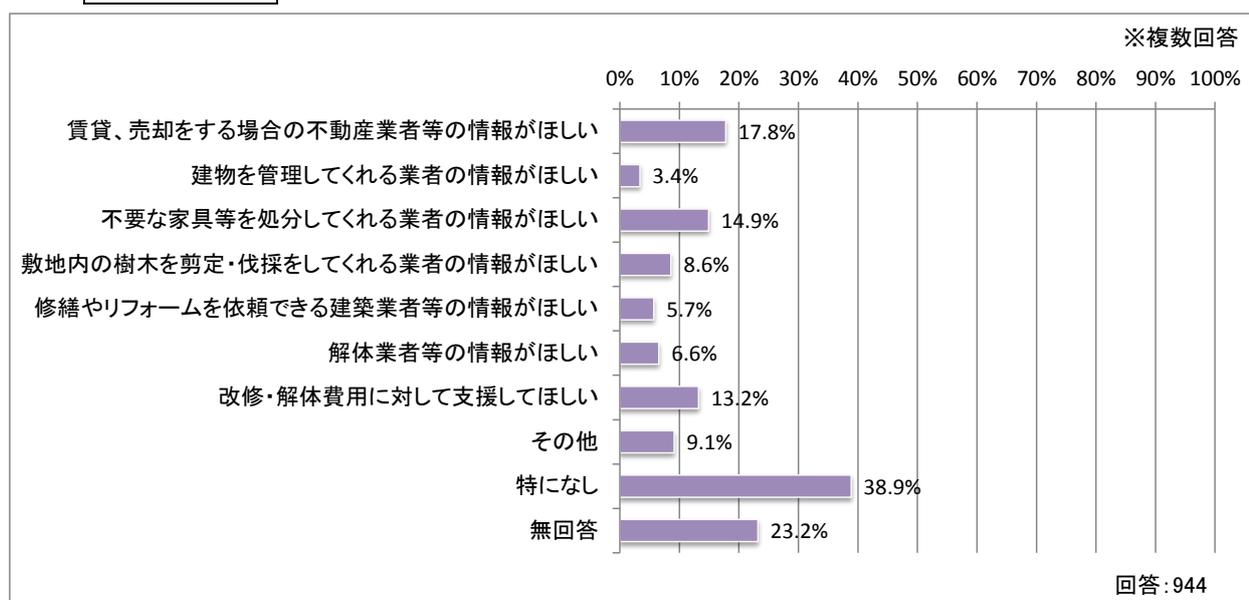


図4-49 対象建物に対して必要だと思う支援や要望（複数回答）

対象建物に対して必要だと思う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。

「その他」としては、以下の回答がありました。

- ・相談できる窓口があればいいと思う
- ・雑木の伐採等の費用に対して支援してほしい
- ・固定資産税などが高すぎる

#### ④その他

**問14** その他、空き家、対象建物について、ご意見・ご要望がありましたらご記入をお願いします。

---

#### **問14 回答**

##### ①支援・補助に関する意見

- ・建物が老朽化（明治以前の建物）し、住むには改修が必要。いずれは生駒に戻る予定であるが、改修・改築のための充実した支援がなければ、金額が大きいため（戻ることに）なかなか踏み切れない。
- ・売却を考えているのですが、売却が出来なければ解体の考えもあります。解体費用の補助でもあれば助かるのですが。
- ・売買に伴う税金の緩和などあれば嬉しい。処分や再利用にかかる費用も大きくなり、負担を少しでも少なくしたい。
- ・両親が亡くなり、姉と二人で自分たちの生活が忙しいため後回しになっています。相談に行きたいと思います。
- ・今年他界した父が一人で住んでいた時には、遠方に住む私と妹が父のケアと家の管理で苦労しました。空き家と親の介護は同時に来ることが多いという事情に対応していただけると助かります。

##### ②利用・活用に関する意見

- ・家族それぞれが個々に仕事を行っているので、手間のかかることは行いたく無く、無料貸し出しでも良いので利用してほしい。
- ・地域活性のために利用できれば、ありがたいと思います。
- ・学校との距離も近いので借りてくれる人がいれば貸したい。
- ・できれば市に寄付したいです。市で活用してほしいと思っています。
- ・空き家が増えていく中、新しい宅地増設も悪くはないが、環境を守るためにも新しい宅地増設は控えて、空き家のリフォームがもっと身近になるようなことを考えてほしい。

##### ③売却・賃貸に関する意見

- ・売却したいのですが、立地条件が少々悪いので買い手が見つからない。
- ・建物他が老朽化することに対し、何か早期売却に結びつく策を教えてください。
- ・施設入所中の母は売却を希望していますが、相続権を持つ妹が同意しないため売却できない状況にあり、そのうえ、現在、連絡が取れません。
- ・隣家と一軒の物件だそうで売却するには隣家の承諾が必要と聞きました。隣家の所有者は住んでおらず、方法が分からなくてそのまま放置している状態です。

##### ④解体に関する意見

- ・老朽化している建物ですが、現在も2世帯が入居されています。取り壊しを考えていることを入居者に伝えましたが、高齢世帯のため待つてほしいと言われていました。
- ・住んでいた家は間口が狭く、解体するにもお金がかかるし税金も上がるし解体しても売れる保証はない。

#### ⑤情報提供に関する意見

- ・ 不要な家具等を処分するための情報がほしい。  
(処分費用、持ち出す時の手伝い、衣類を捨てるのではなく活用できる方法)
- ・ 最近いろいろな業者さんも出てきているが、どこに相談をかけるのが良いかわからない。
- ・ 将来的にはいろいろ活用等考えなくてはならないと分かっています。頻繁な情報はいりませんが、助成金など有意義と思われる情報を教えてください。

#### ⑥家財道具等の扱いに関する意見

- ・ 施設入所中の母は今でも家に対する執着心が強く、誰にも貸してはならないと言っています。子どもはみな遠方に住んでいて持ち家があります。家具類はそのまま、どのようにすればいいか悩みのタネになっています。
- ・ 隣家に不安や迷惑をかけているので心苦しく早く決着をつけたいと思っています。家具など捨てるにはもったいないですが、どうしたら良いか分からず、買い手がついた時にすべて処分してもらうことにしています。
- ・ 建物は傷みが激しく居住できる状態がありません。土地建物を売却したいと思っていますが、位牌があり今すぐという訳にはいきません。

#### ⑦その他

- ・ 月2回程度帰宅して風通しを行い、両親の墓参りの拠点に利用しています。数年後はまたここで生活する予定です。けして空き家としての認識で見てほしくありません。
- ・ 父の認知症が悪化し、私の住む近くの施設に入所しました。所有者が親である以上勝手にこわす訳にもいかず、現状のまま、定期的に建物のチェックと庭掃除をしています。
- ・ 家族と共に楽しい時もそうでない時も過ごした場所ですので、なかなか決断がつかず、放置したままになっており、近隣の方などにご迷惑をかけていることを心苦しく思っています。

## 5. 調査結果の分析

### (1) 用途地域

市街化区域における空き家は84.5%（空き家数1,221棟）と大半を占めています。一方で、市街化調整区域における空き家は15.4%（223棟）となっています。空き家を用途地域別に見ると、住居系の用途地域が7割以上を占めており、特に「第一種低層住居専用地域」に多くなっています。

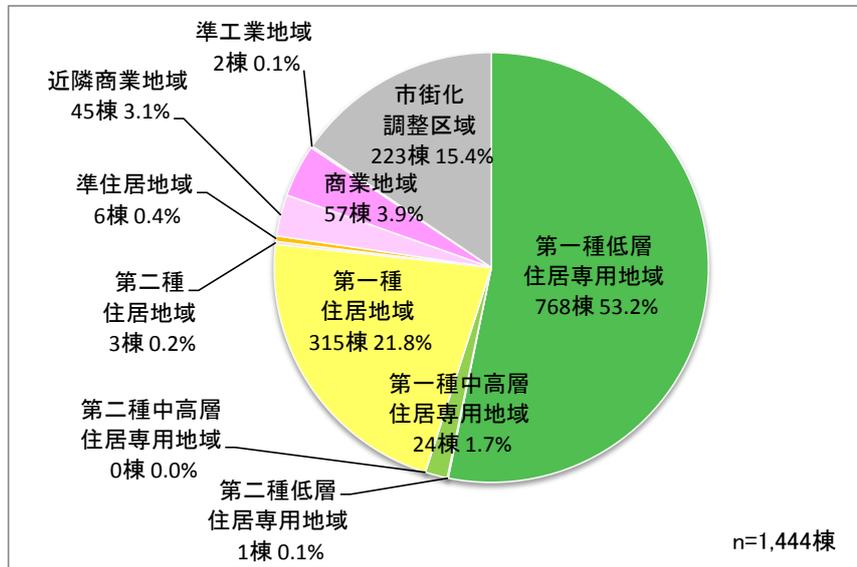


図4-50 用途地域別空き家割合

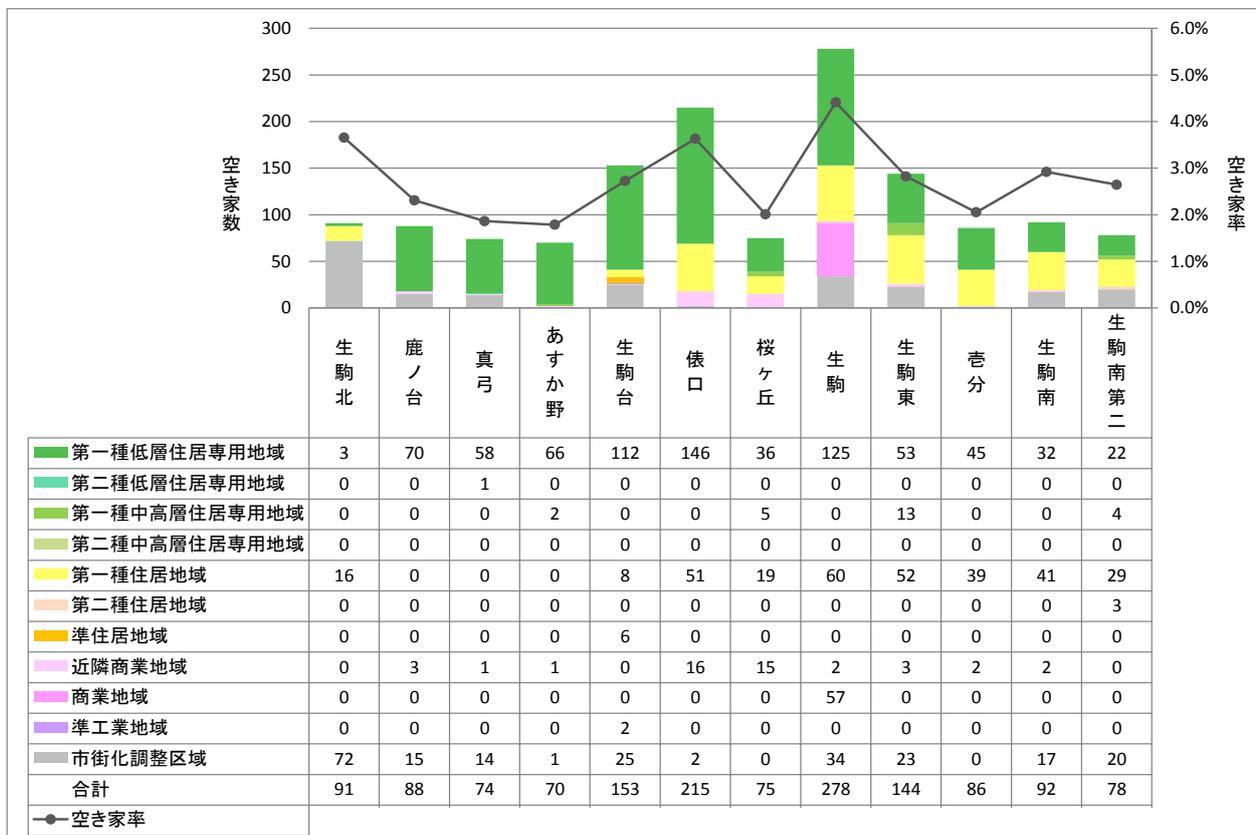


図4-51 用途地域別空き家数（小学校区別）

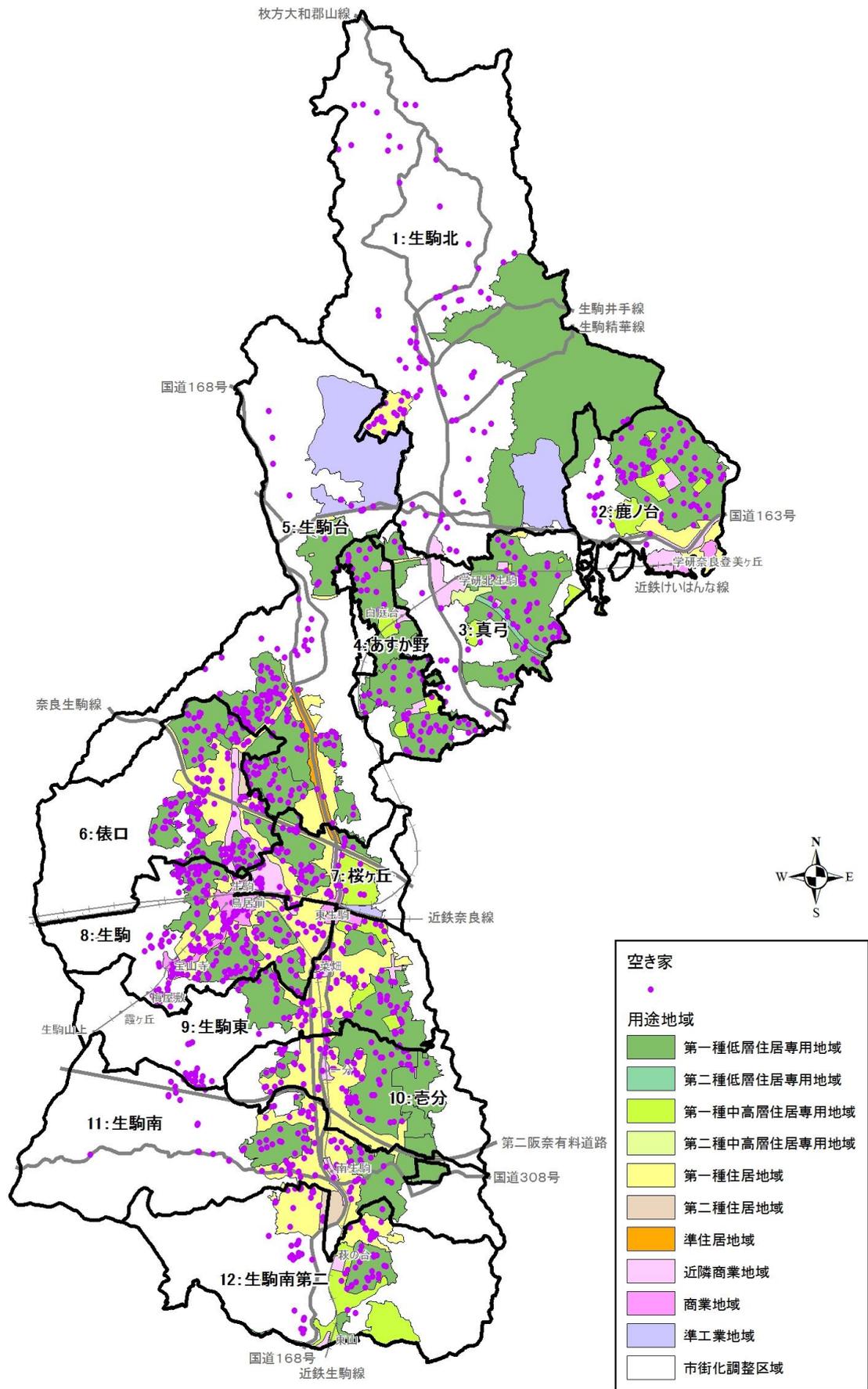


図4-52 用途地域別空き家分布図

(2) 交通

① 鉄道駅

空き家を鉄道駅から\*800m圏内外別にみると、「鉄道駅 800m圏内」が 55.5%（空き家数 802 棟）、「鉄道駅 800m圏外」が 44.5%（642 棟）となっています。

※鉄道駅までの距離（800m圏）について

「都市構造の評価に関するハンドブック 平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課」を参照し、鉄道駅への徒歩圏である半径 800mを採用しています。

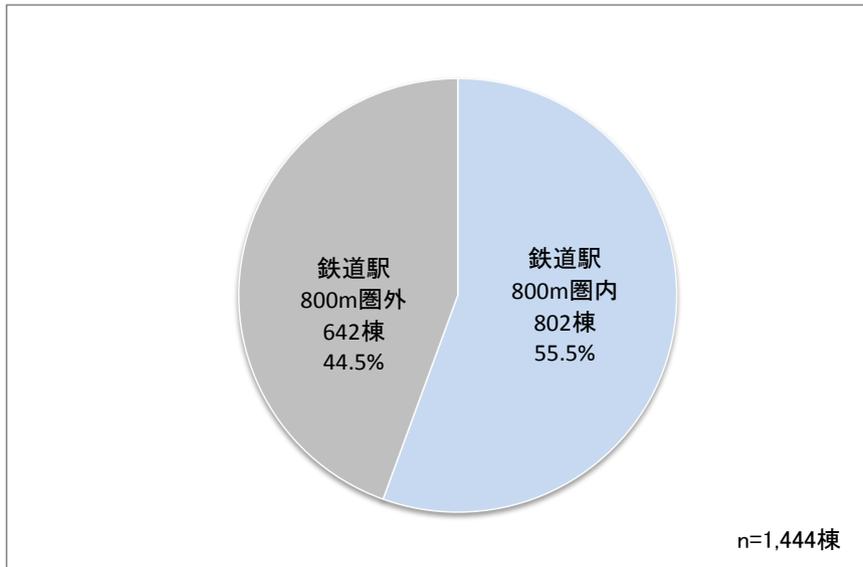


図 4-53 鉄道駅 800m圏別空き家割合

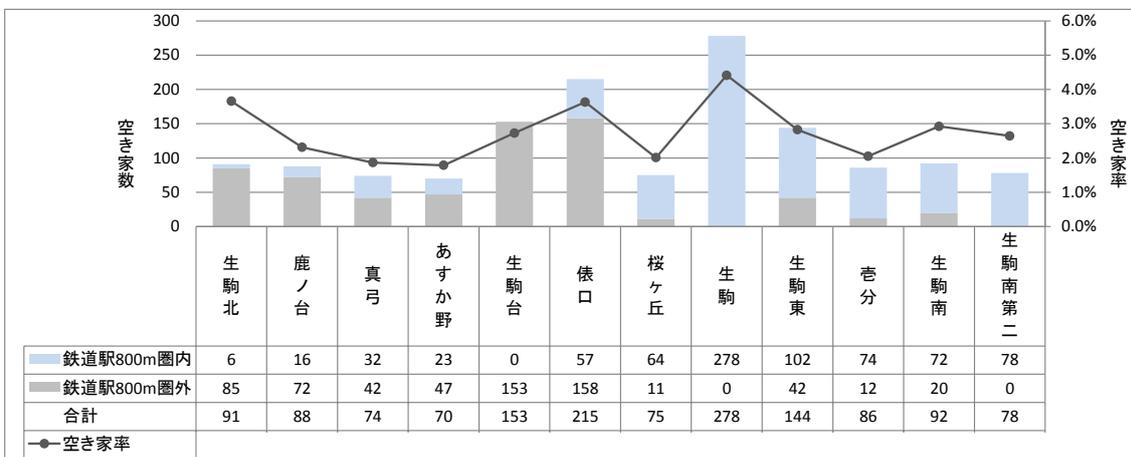


図 4-54 鉄道駅 800m圏別空き家数（小学校区別）

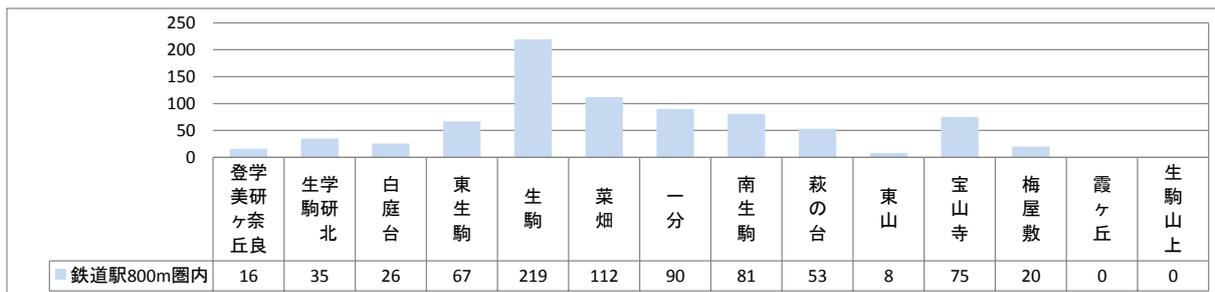
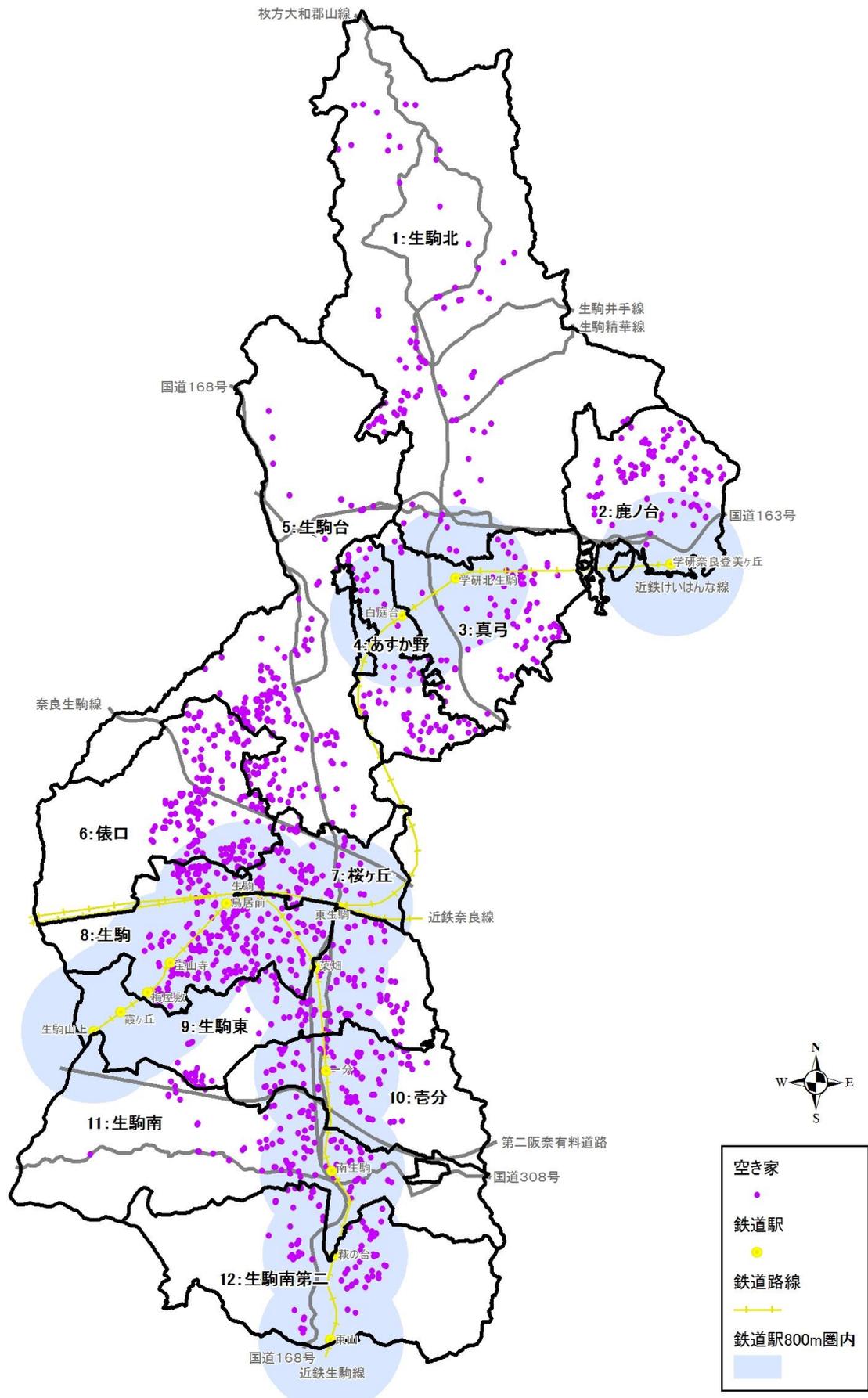


図 4-55 鉄道駅 800m圏別空き家数（鉄道駅別）



出典：国土数値情報 鉄道データ（平成27年度）

図4-56 鉄道駅800m圏別空き家分布図

②バス停留所

空き家をバス停留所から※300m圏内外別にみると、「バス停留所 300m圏内」が 55.7% (空き家数 805 棟)、「バス停留所 300m圏外」が 44.3% (639 棟) となっています。

※バス停留所までの距離 (300m圏) について

「都市構造の評価に関するハンドブック 平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課」を参照し、バス停への徒歩圏である半径 300mを採用しています。

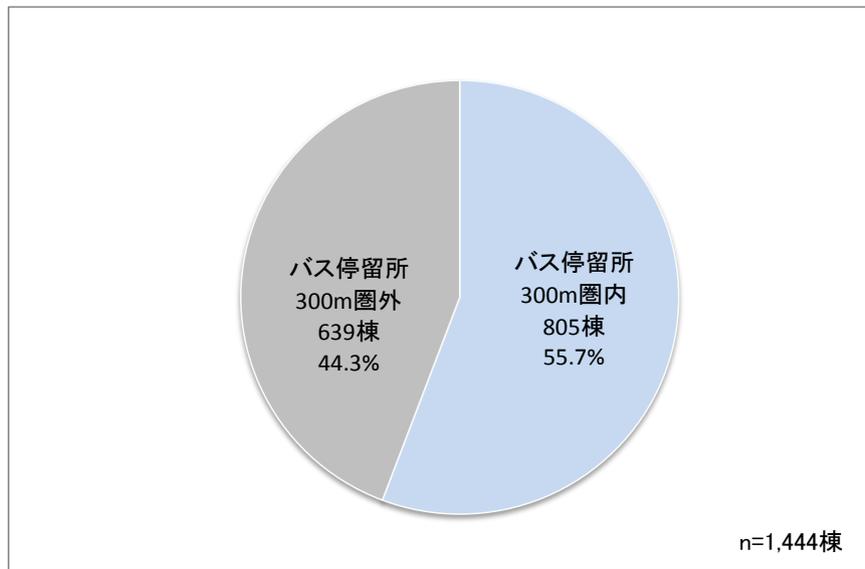


図 4-57 バス停留所 300m圏別空き家割合

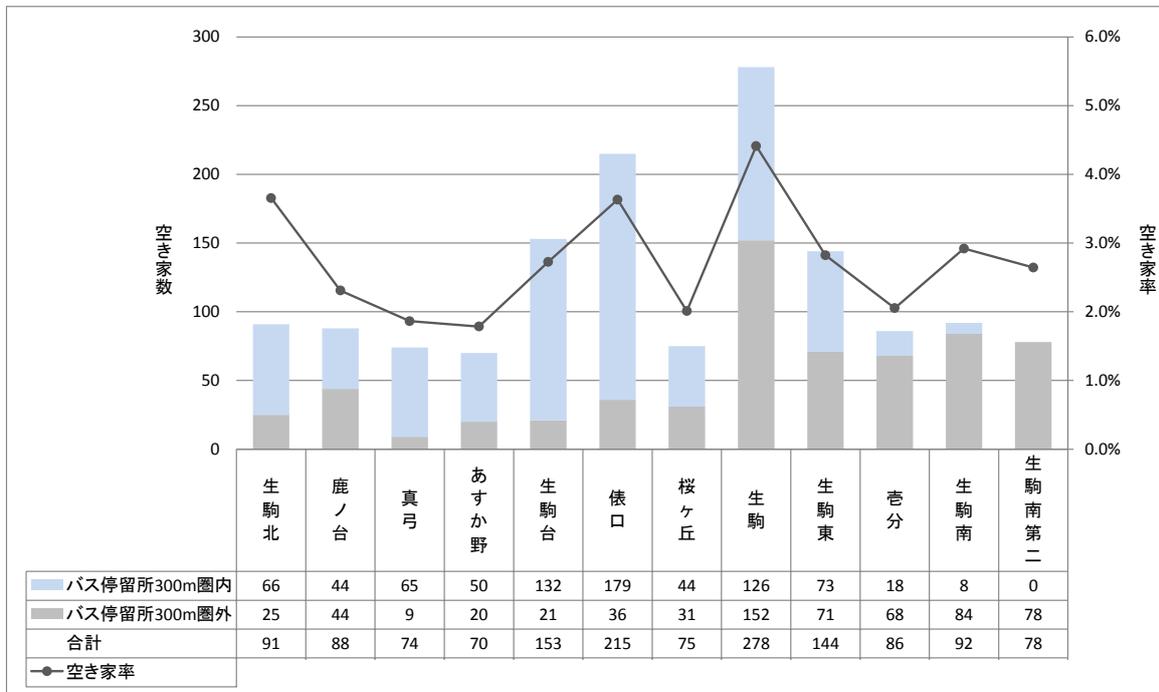
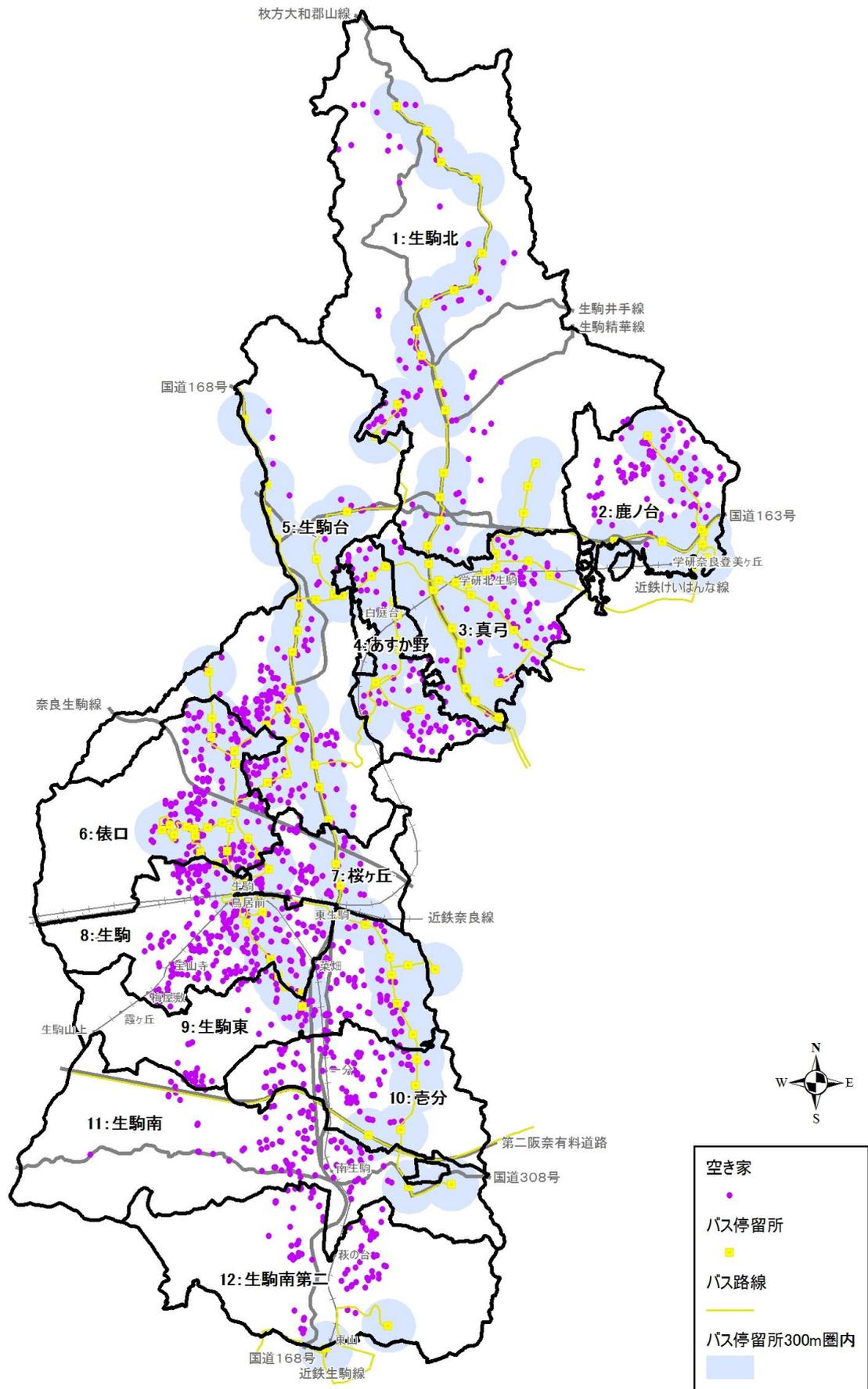


図 4-58 バス停留所 300m圏別空き家数 (小学校区別)



出典：国土数値情報 バス停留所データ（平成 22 年度）、バスルート（平成 23 年度）を元に生駒市が加工  
 図 4-59 バス停留所 300m 圏別空き家分布図

(3) 高低差

① 鉄道

空き家と※最寄り駅との高低差をみると、「30m以上」が23.1%（空き家数 333 棟）と最も多く、次いで「20m以上 30m未満」が16.0%（231 棟）となっており、駅からの高低差のある空き家が多くなっています。

最寄り駅との高低差を小学校区別にみると、「30m以上」は生駒小学校区が 89 棟と最も多く、次いで鹿ノ台小学校区が 42 棟となっています。

※最寄り駅は、空き家からの直線距離が最も短い鉄道駅を取得しています。

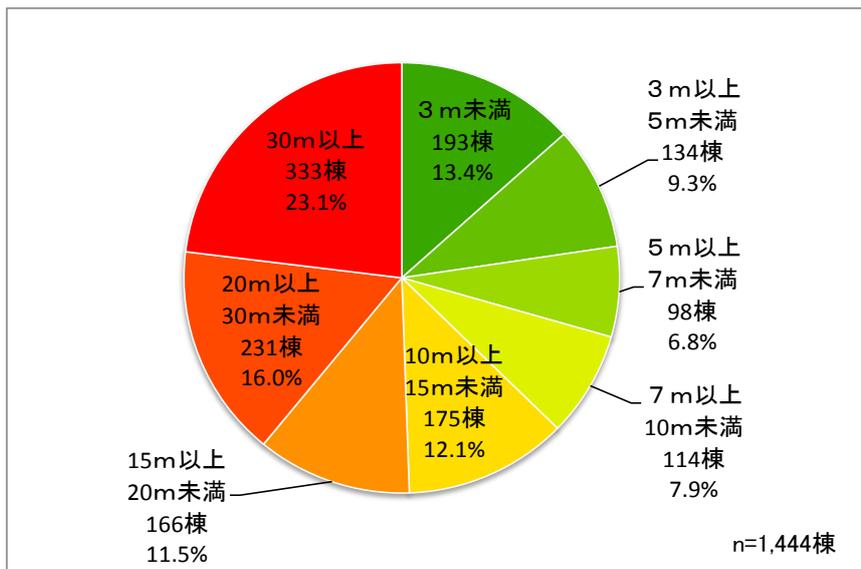


図 4-60 最寄り駅と空き家の高低差

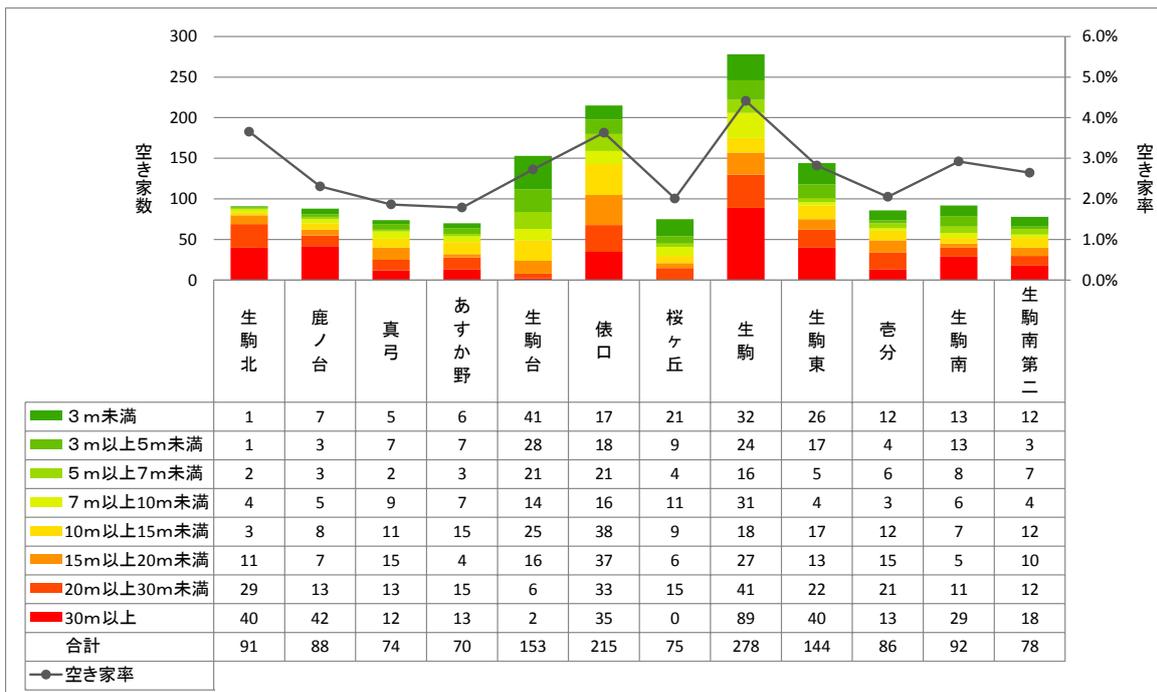
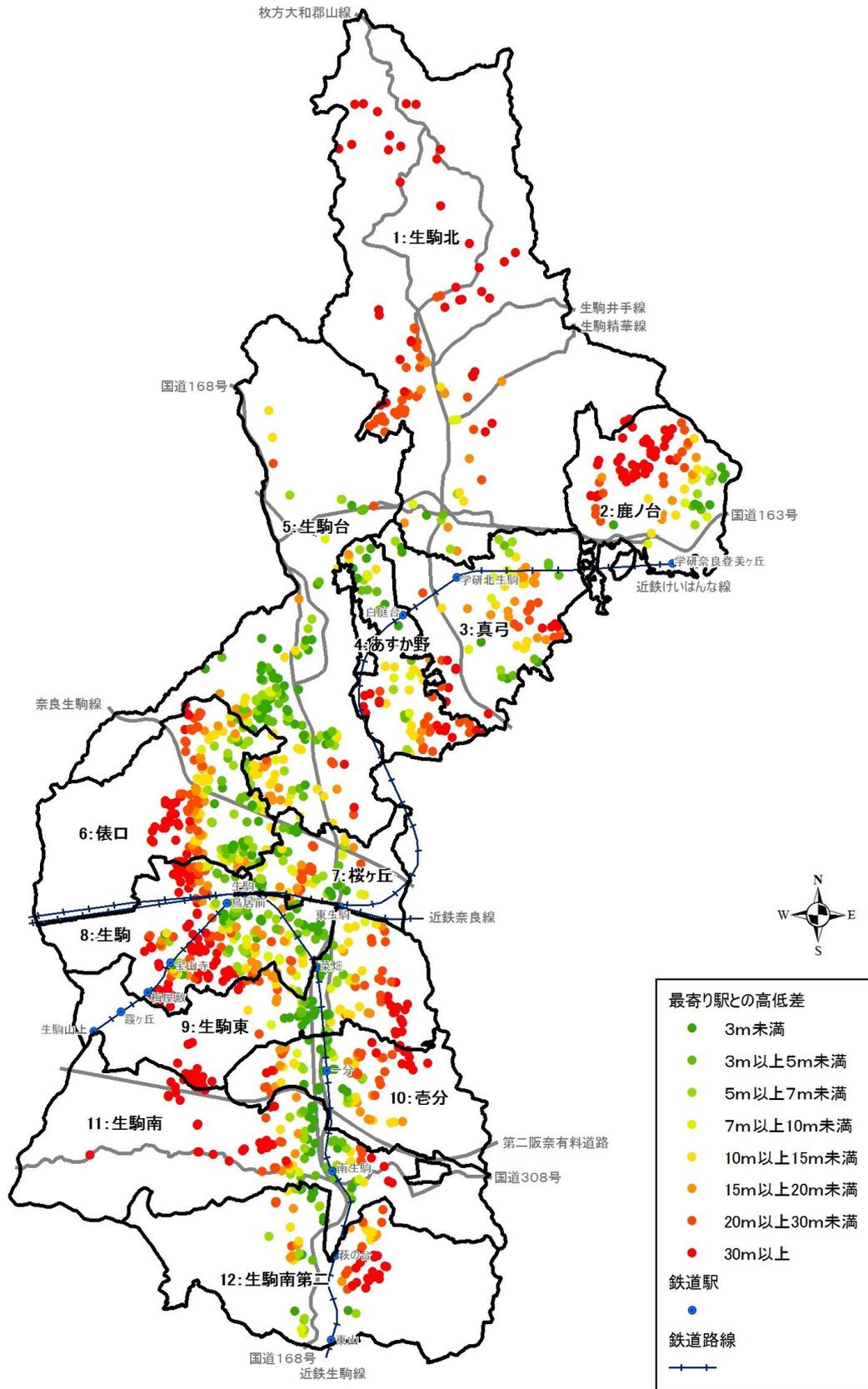


図 4-61 最寄り駅と空き家の高低差（小学校区別）



出典：国土地理院基盤地図情報数値標高モデルより標高を主とし高低差を算出  
国土数値情報 鉄道データ（平成27年度）

図4-62 最寄り駅と空き家の高低差分布図

②バス停留所

空き家と\*最寄りバス停留所との高低差をみると、「3m未満」が22.0%（空き家数317棟）と最も多く、次いで「10m以上15m未満」が16.0%（231棟）となっており、鉄道駅と比べると、高低差のある空き家が少ない状況にあります。

※最寄りバス停留所は、空き家からの直線距離が最も短いバス停留所を取得しています。

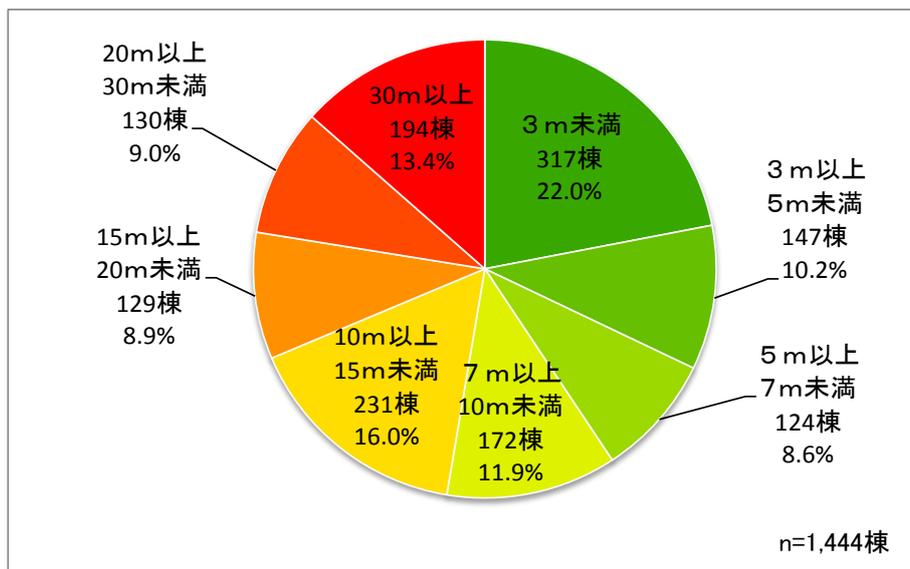


図4-63 最寄りバス停留所と空き家の高低差

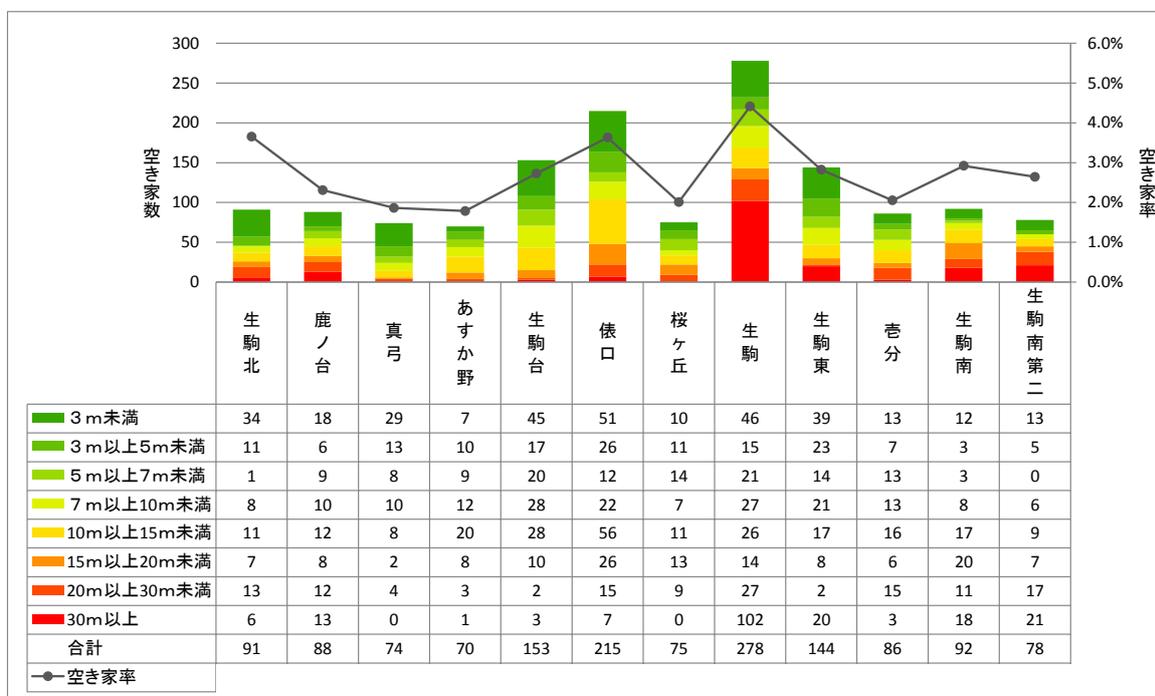
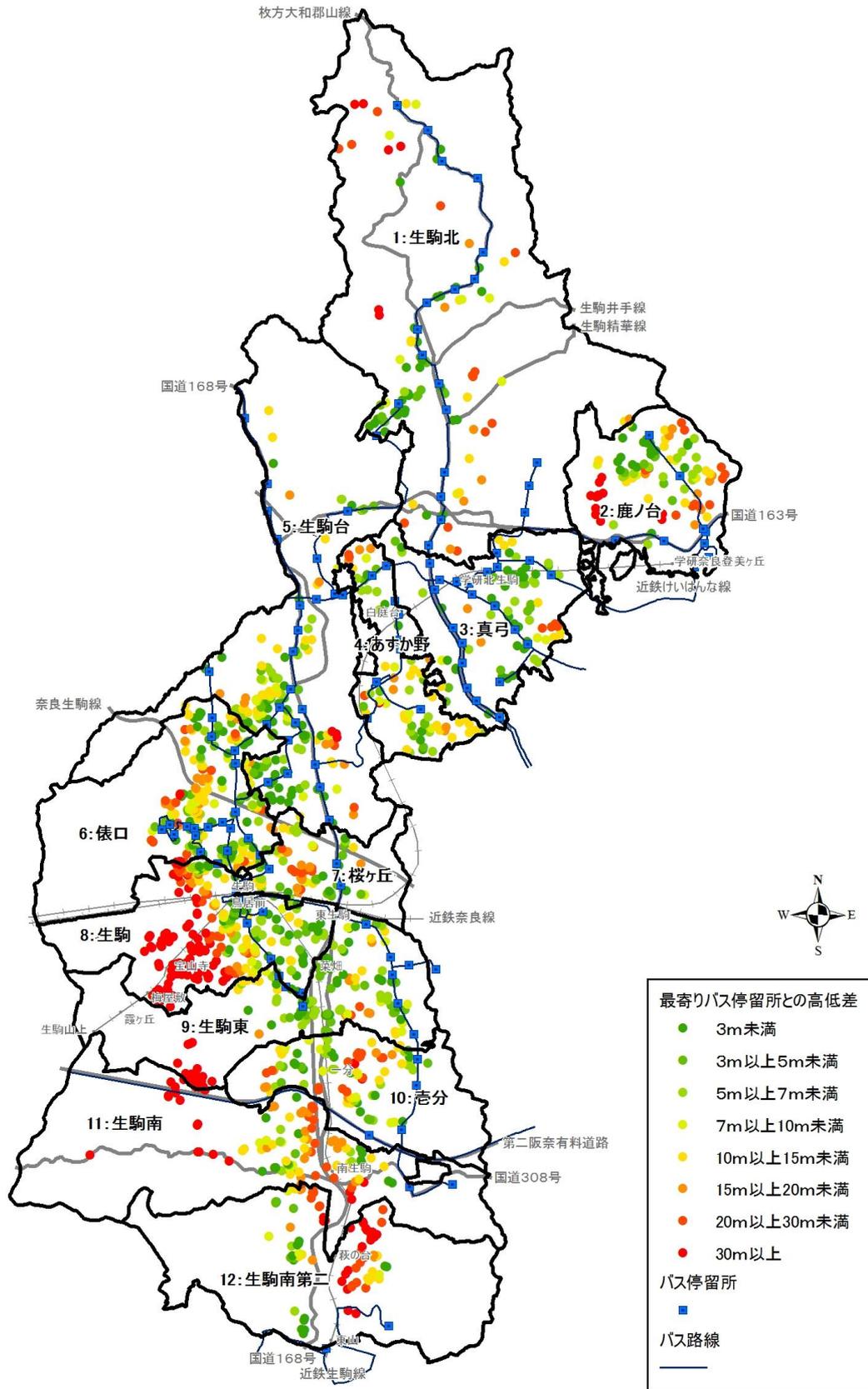


図4-64 最寄りバス停留所と空き家の高低差（小学校区別）



出典：国土地理院基盤地図情報数値標高モデルより標高を主とし高低差を算出

国土数値情報 バス停留所データ（平成22年度）、バスルート（平成23年度）を元に生駒市が加工

図4-65 最寄りバス停留所と空き家の高低差分布図



## 第5章 まとめ

---



## 第5章 まとめ

### 1. 空き家が地域に与える影響

空き家の発生及びその増加は、地域の暮らしに様々な影響を与えます。一般的には、以下の点が問題とされています。

問題		主な内容
短期的問題	防災上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の老朽化、地震による建物倒壊、崩落</li> <li>・ 風雨による空き家の屋根・外壁等のはく落、飛散</li> </ul>
	環境衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ゴミの放置及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生</li> <li>・ 草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響</li> <li>・ 動物や害虫のすみつき</li> </ul>
	防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家への不特定者の不法侵入や放火、落書きなどの犯罪の誘発</li> </ul>
	景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災、環境衛生及び防犯上の問題と併せて発生する外観の劣化などによる地域の景観への悪影響</li> </ul>



長期的問題	地域の資産価値の低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域イメージの低下などによる居住者の流出、転入者の減少</li> <li>・ 不動産流通市場における価値の低下</li> </ul>
	地域コミュニティの衰退	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域活動（見回り、行事等）の減少・消滅</li> <li>・ 地域の活力低下による過疎化や空洞化の悪循環</li> </ul>
	行財政の圧迫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口流出による税収の減少</li> <li>・ 地域の治安維持等のための費用増加</li> <li>・ 空き家対策の措置等に係る費用負担</li> </ul>

図5-1 空き家が地域に与える影響

## 2. 空き家に係る課題

一般的な空き家問題の傾向、及び本市における空き家の現状等を踏まえ、本市の空き家対策に係る課題として、以下の5項目が挙げられます。

### ① 空き家の発生状況について

- ・本調査の結果、本市の空き家と判定した建物は1,444棟、空き家率は2.8%でした。現段階においては、他市と比較しても本市の空き家率は低い値であると言えます。
- ・地域ごとの比較では、近鉄生駒駅周辺の市街地（生駒小学校区、俵口小学校区）で空き家率が高く、主要住宅地別に見ると、空き家率は0.5%~7.2%と住宅地によって大きな差が見られます。土地の高低差や交通の利便性が大きく影響していると推察されます。また、人口減少傾向にある、北部の市街化調整区域（生駒北小学校区）でも空き家率が高くなっています。

### 課題

- 高齢化及び核家族化の進行のもと、空き家は今後も増加することが予測され、将来の人口動向等を見据えた対策が求められます。
- 地域により空き家の発生状況や管理状況は異なっており、様々な背景が考えられます。地域の実情及び特性をふまえた対策を検討する必要があります。

### ② 空き家の所有者意向について

- ・全体の8割以上の空き家で年1回以上の維持・管理が行われていました。
- ・所有者の約7割が利用したい（賃貸・売却・自己管理等）意向を示され、賃貸・売却を希望する方の半数以上が「買い手（借り手）が見つからない」と回答されました。
- ・所有者の約1割が解体したい意向を示され、そのうち約7割の方が「解体費用の負担が大きい」、約6割の方が「解体すると固定資産税が上がる」と回答されました。

### 課題

- 所有者の大半が、空き家の適正な維持・管理が必要と認識されています。
- 賃貸、売却、自己管理、解体に関する相談体制を広く周知する必要があります。

### ③空き家の利活用について

- ・建物危険度判定結果によると、約1,200棟（8割以上）の空き家は利活用が可能な状態で維持されていると推測されます。
- ・公共交通沿線地域との関係性を見ると、8割以上の空き家が交通の利便性の良い地域（最寄り駅から800m以内もしくは最寄りバス停留所から300m以内）に存在しています。また、約6割の空き家が最寄り駅もしくはバス停留所からの高低差が10m以内となっています。

#### 課題

○空き家の現状や立地条件（公共交通沿線地域、高低差等）を考慮すると、今後利活用できる空き家は多いと考えられ、これらの流通促進をはかる仕組みをつくる必要があります。

### ④危険度の高い空き家に関する課題

- ・空き家実態調査結果によると、約7割の空き家が築30年以上、約6割の空き家が旧耐震基準（昭和56年5月以前）でした。
- ・「アンケート調査」結果によると、約1割の空き家が、破損部分が多く住める状態にするのは困難とのことでした。そのうち3割以上の空き家が、人が住まなくなってから20年以上経過していました。

#### 課題

○現状問題のない空き家についても約7割が築30年以上経っており、そのまま放置すれば建物の状態が悪化するおそれがあり、また、地域の居住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、適正な維持管理や活用に資する対策に取り組む必要があります。

### ⑤今後の体制づくりに関する課題

- ・支援・要望については、不動産業者や管理業者等の情報提供に関する要望や、費用負担の支援・税金の緩和等に関する意見が多く見受けられました。

#### 課題

○空き家所有者のみならず、市、事業者、関係団体、住民等が相互に連携・協働して空き家対策に取り組んでいくための体制をつくる必要があります。



生駒市空き家等実態調査 報告書 平成 29 年

発行 : 生駒市

編集 : 生駒市都市整備部建築課

〒630-0288

奈良県生駒市東新町 8 番 38 号

TEL : 0743-74-1111 (代表)

FAX : 0743-74-9100