

序章 空家等対策の趣旨と概要

1.計画の背景及び目的

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に居住や使用がなされていない住宅及びその他の建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、このまま空家等が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況の中、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）が完全施行され、これにより空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として位置付けられました。

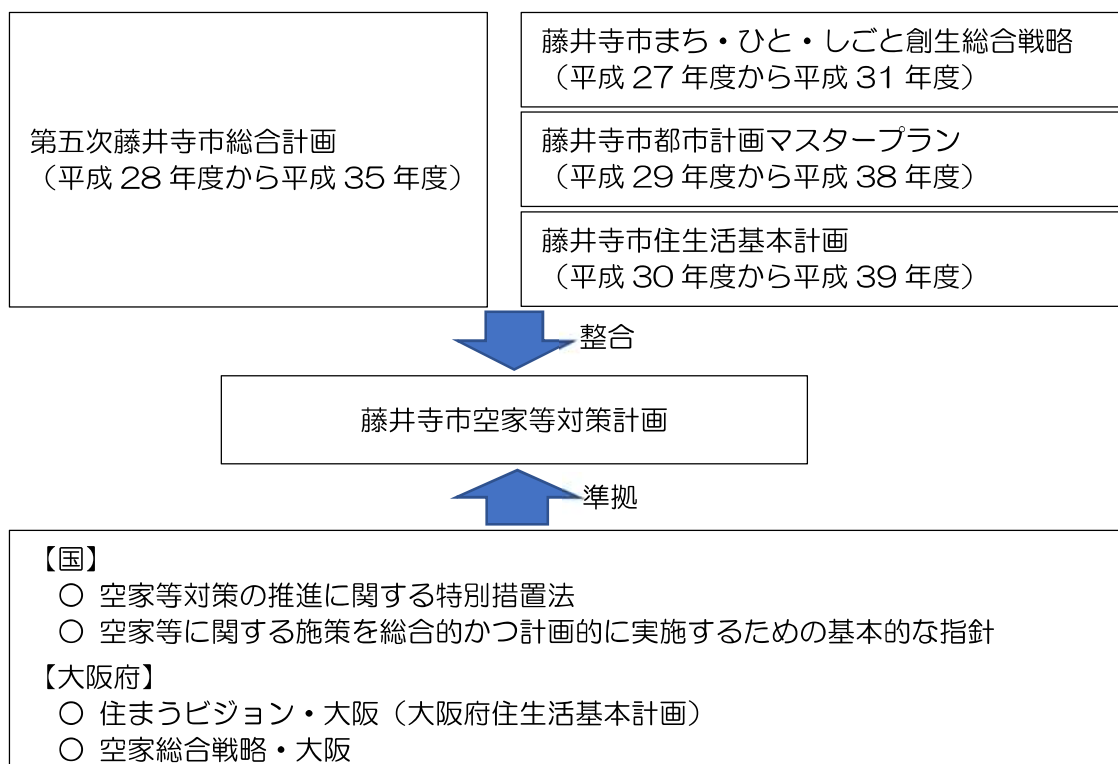
また、大阪府では、「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」や「空家総合戦略・大阪」を策定しており、戦略的かつ集中的に進める空家等対策が示されています。

本市では、国の指針や大阪府の計画等に準拠しつつ、空家等対策と地域のまちづくりを一体的に取り組み、市民の安心・安全の確保と地域の活性化を図ることを目的として、本計画を策定するものです。

2.計画の位置付け

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、藤井寺市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、市における上位計画である第五次藤井寺市総合計画、藤井寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略、藤井寺市都市計画マスタープランや藤井寺市住生活基本計画及び関連計画等をふまえて策定します。



3.空き家の状況（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査は、国が 5 年ごとに行う調査であり、住戸に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。なお、この調査は抽出調査であり、得られた結果は推計値となっています。

（1）空き家の種類

住宅・土地統計調査では、空き家については大別して以下の 4 種類に分類されています。

- ①二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）と残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ②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
- ③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
- ④その他住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※ 住宅・土地統計調査における「空き家」は、住宅に限定された空き家（共同住宅の空室を含む）であり、空家特措法上の「空家等」は住宅以外の店舗・倉庫等を含むという点と、共同住宅の一部の空室は含まないという点で、定義が異なります。住宅・土地統計調査の「④その他住宅」については、賃貸・売却などの利活用がなされず、管理が不十分な空き家も含まれることから、この項では、「④その他住宅」の数について着目します。

■用語の定義■

空家等（空家特措法第 2 条 1 項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 全国の空き家の状況

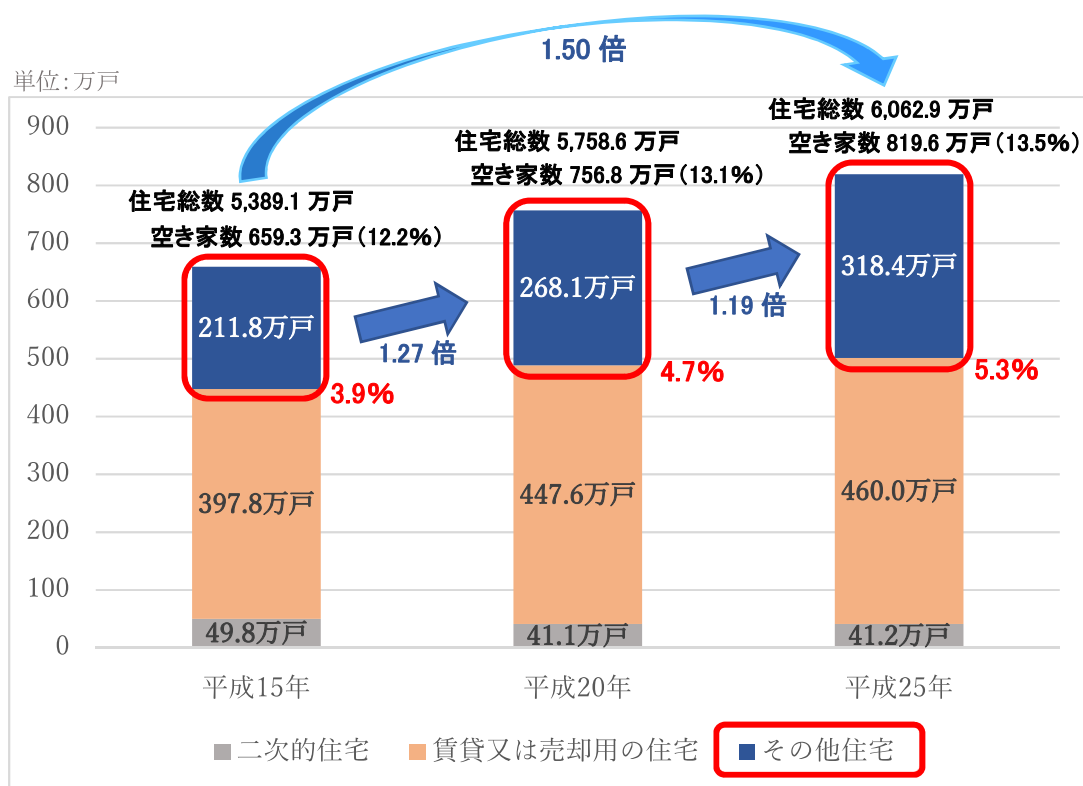


図-1：全国の空き家の推移

平成25年の調査では、空き家数は約820万戸、空き家率13.5%で、10年前と比較して、空き家数は約160万戸増加、空き家率は1.3ポイント上昇しています。また、空き家のうち、「その他住宅」については、空き家数は約318万戸、空き家率は5.3%で、10年前と比較すると空き家数は1.50倍となり、空き家率も1.4ポイント上昇しています。

(3) 大阪府の空き家の状況

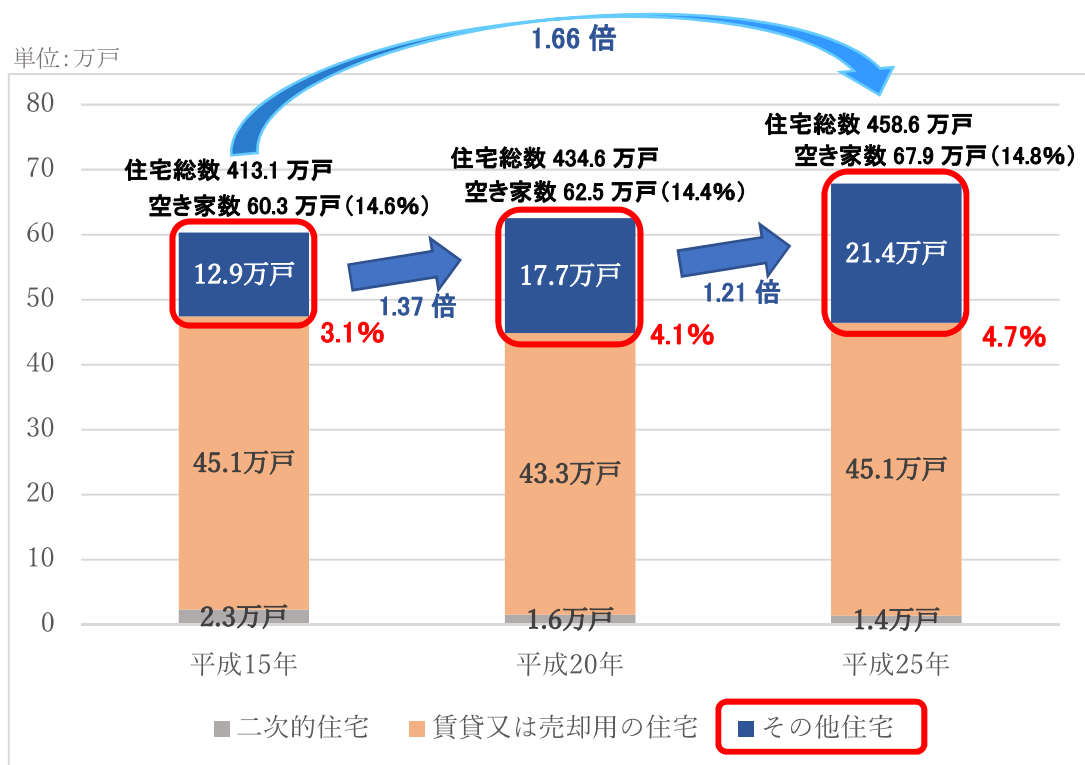


図-2：大阪府の空き家の推移

平成 25 年の調査では、空き家数は約 68 万戸、空き家率 14.8%で、10 年前と比較して、空き家数は約 8 万戸増加、空き家率は 0.2 ポイント上昇しています。また、空き家のうち、「その他住宅」については、空き家数は約 21.4 万戸、空き家率は 4.7%で、10 年前と比較すると空き家数は 1.66 倍となり、空き家率も 1.6 ポイント上昇しています。

(4) 本市の空き家の状況

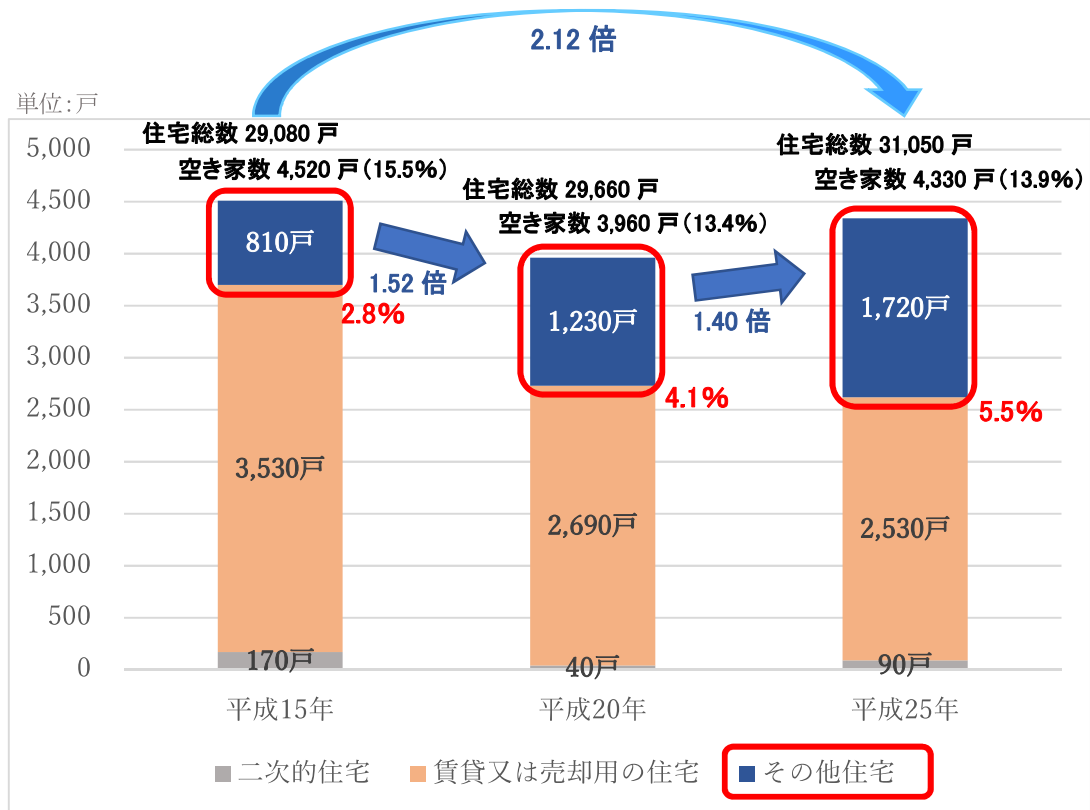


図-3：本市の空き家の推移

平成 25 年の調査では、空き家数は 4,330 戸、空き家率 13.9%で、10 年前と比較して、空き家数は約 190 戸減少、空き家率は 1.6 ポイント下降しています。一方、空き家のうち、「その他住宅」については、空き家数は 1,720 戸、空き家率は 5.5%で、10 年前と比較すると空き家数は 2.12 倍となり、空き家率も 2.7 ポイント上昇しています。

また、本市の人口について見ると、平成 17 年から平成 27 年の 10 年間では大きく増減していませんが、人口に対する 65 歳以上の高齢者割合が 19.2%から 26.8%に増加しています。

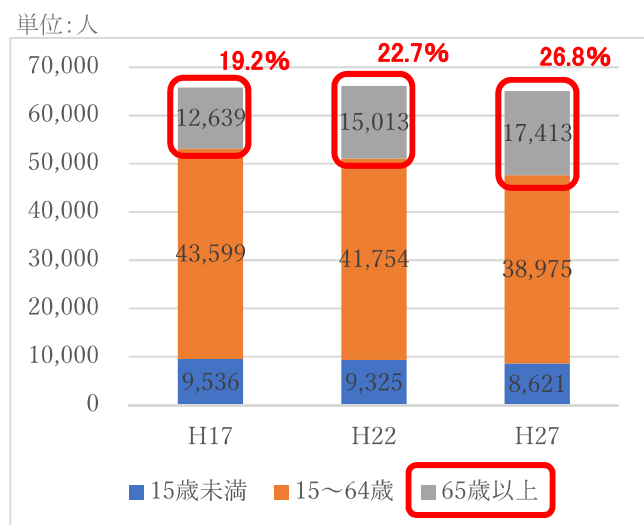


図-4：本市の人口の推移（国勢調査より）

4.空家等の実態調査

平成 28 年度に市内全域を対象とする空家等実態調査（外観一次調査）を行いました。また、平成 29 年度に前年度の空家等実態調査を補完するために、外観二次調査及び所有者等意向調査（アンケート調査）を行いました。

（1）外観一次調査（平成 28 年度）

空家特措法の施行に伴い、空家等の実態を把握しデータベース化することにより、地域資源として有効活用を図っていくための基礎資料を作成することを目的として、平成 28 年度に市内における空家等の実態調査として外観一次調査を行いました。

【調査期間】	平成 28 年 7 月 21 日～平成 29 年 2 月 28 日
【調査範囲】	市域全域
【調査対象】	1,412 棟
【基礎調査項目】	「保安」に関する 6 項目 「衛生」に関する 3 項目 「生活」に関する 2 項目 「防犯」に関する 1 項目
【調査方法】	①空家情報一覧（藤井寺市への空家通報情報） ②自治会情報（各地区から提供して頂いた空家情報） ③水道閉栓情報（平成 28 年 7 月時点で 1 年以上閉栓状態であるもの） 以上の 3 つの情報から、空家等（空家特措法上の住宅・店舗・倉庫等）の候補を抽出し、外観調査を実施しました。また、調査の結果、空家等と判定されたものについては、次の通り基礎調査項目に基づき総合判定 A・B・C を分類しました。

総合判定 A：基礎調査項目が全て健全な状態「A」であり、有効活用が可能であると考えられる空家

総合判定 B：基礎調査項目に今後注意が必要な状態「B」が 2 つ以下である空家

総合判定 C：基礎調査項目に今後注意が必要な状態「B」が 3 つ以上又は、管理不全な状態「C」が 1 つ以上ある空家

【調査結果】

○「空家」もしくは「空家の可能性が高い」と判定されたものは 687 棟でした。

○うち総合判定Aは 274 棟（39.9%）、
総合判定Bは 304 棟（44.3%）、
総合判定Cは 109 棟（15.9%）でした。

○総合判定Cの 109 棟のうち、特に管理不全な状態なものは 32 棟でした。

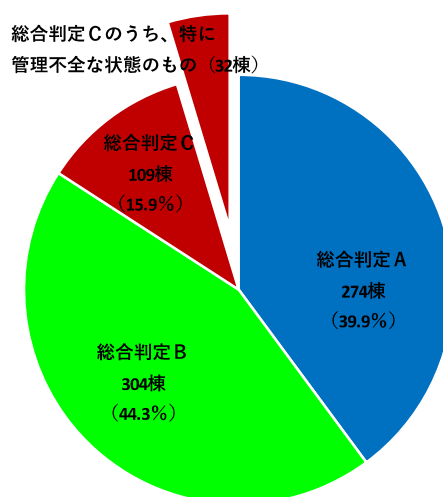


図-5：外観一次調査による空家等の総合判定結果

表-1：外観一次調査 用途別、構造別、階層別、建て方別一覧表

		「空家」もしくは 「空家の可能性が高い」 (687棟)	うち特に管理不全な 状態なもの (32棟)
用途別			
	住居	92.3%	90.6%
	住居兼店舗	4.7%	3.1%
	店舗	1.0%	0.0%
	その他（事務所や倉庫等）	2.0%	6.3%
構造別			
	木造	92.6%	96.9%
	鉄骨造	4.4%	0.0%
	その他（非木造）	3.0%	3.1%
階層別			
	平屋建て	24.9%	56.3%
	2階建て	70.5%	43.7%
	3階建て	4.6%	0.0%
建て方別			
	戸建て	96.8%	90.6%
	長屋	3.2%	9.4%
	共同住宅	0.0%	0.0%

空家現況台帳									
1 基本情報									
①	整理番号	No.	調査年月日		調査員		株式会社かんこう		
②	所在地								
③	所有者	氏名			住所				
	(納税) 管理者	氏名			住所				
④	家屋ID	No.							
⑤	規模等	建築年	年						
		用途	☐ 住居 ☐ 店舗 ☐ 店舗兼住宅 ☐ その他 ()						
		構造	☐ 木造 ☐ 非木造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他 ()						
		階層	☐ 1階 ☐ 2階 ☐ 3階以上						
		建て方	☐ 戸建 ☐ 長屋 ☐ 共同住宅 ☐ その他 ()						
		駐車場	☐ 有り ☐ 無し						
⑥	抽出根拠	☐ 水道閉栓情報 ☐ 空家情報 ☐ 通報情報 ☐ その他 ()							
2 空家判定調査項目									
判定指標	外観	☐ 廃屋 ☐ 住人の気配がない(廃屋風) ☐ 判断できない							
	表札	☐ 無 ☐ 有(氏名:) ☐ 確認できない(有るが文字不明等)							
	雨戸	☐ 無 ☐ 一部締切り ☐ 締め切っている							
	郵便受け	☐ 溜まっている ☐ 溜まっていない ☐ ふさがれている ☐ 郵便受けがない							
	電気メーター	☐ 作動 ☐ 停止 ☐ 確認できない							
	ガスメーター	☐ 作動 ☐ 停止 ☐ 確認できない							
	売貸表示	☐ 無 ☐ 有(業者名: 連絡先:)							
	生活サイン	☐ 無 ☐ 有(理由:)							
	その他	☐ 無 ☐ 有()							
判定結果		☐ 空家 ☐ 空家の可能性が高い ☐ 居住中(使用中)							
3 管理不全な状態の基礎調査項目(外観目視)									
		A	B	C					
保安	建物	☐ 傾斜なし	☐ 軽度の傾斜あり	☐ 著しい傾斜あり					
	屋根・軒	☐ 問題なし	☐ 一部不陸又は破損あり	☐ 全体的に不陸又は破損あり					
	外壁	☐ 問題なし	☐ 一部剥離又は破損あり	☐ 全体的に剥離又は破損あり					
	建築資材(屋根・外壁材)	☐ 問題なし	☐ 敷地内に剥落あり	☐ 敷地外に剥落している					
	門又は塀	☐ 問題なし(無い場合含む)	☐ 敷地内に傾斜している	☐ 敷地外に傾斜している					
	その他()	☐ 問題なし	☐ 一部破損あり	☐ 著しい破損あり					
衛生	不燃物の放置(生ごみ等)	☐ 問題なし	☐ 一部放置あり ☐ 建物内部 ☐ 敷地内	☐ 大量の放置あり ☐ 建物内部 ☐ 敷地内					
	可燃ゴミ・資材の散乱	☐ 問題なし	☐ 一部散乱している ☐ 建物内部 ☐ 敷地内	☐ 全体的(大量)に散乱している ☐ 建物内部 ☐ 敷地内					
	汚物等の臭気	☐ 問題なし	☐ 流出・臭気の原因となるものあり	☐ 流出・臭気あり					
生活	立木・雑草の繁茂	☐ 問題なし(手入れあり)	☐ 手入れなし	☐ 手入れなしで越境している					
	動物等の住みつき	☐ 問題なし(発生していない)	☐ ふん尿等の形跡あり	☐ 動物等が住みついている					
防犯	外壁・開口部	☐ 問題なし	☐ 一部破損又は開放	☐ 大きく破損し開放している					
総合判定		☐ A(問題なし) ☐ B(注意) ☐ C(危険)							
総合判定基準			コメント欄						
A: 各項目で全てAである B: 各項目でAとBのみであり、Bは2件以下のもの C: 各項目にCがある場合又は、Bが3つ以上ある場合									

図-6: 外観一次調査 調査シート

(2) 外観二次調査（平成 29 年度）

平成 28 年度の外観一次調査を補完し、特定空家等候補を判断することを目的に、平成 29 年度に外観二次調査を実施しました。

【調査期間】 平成 29 年 7 月 19 日～平成 29 年 7 月 31 日

【調査対象】 114 棟

（外観一次調査の「総合判定Cの空家」109 棟）

（外観一次調査以降の「通報に基づく空家」5 棟）

【調査方法】 大阪府が策定した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」（以下、「大阪府運用マニュアル」）の特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（例示）に基づき判定しました。

【調査結果】 調査対象 114 棟のうち、2 棟が既に除却、7 棟が新たに居住や流通等をしていました。また、5 棟が昨年度の外観一次調査結果の総合判定Cから総合判定Bへと状況が改善されていました。

残りの 100 棟については、以下の通りとなっています。

表-2：外観二次調査結果集計表

	保安上危険	衛生	景観	生活環境
100点未満	52	99	95	95
100点以上	48	1	5	5
合計	100	100	100	100

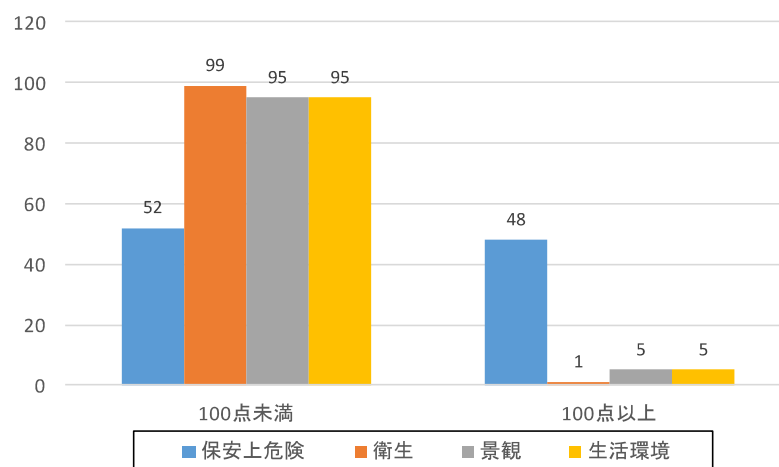


図-7：項目別外観二次調査結果

大阪府運用マニュアルの判定表では、特定空家等候補は合計点が 100 点以上と例示されています。本市の外観二次調査では、100 点以上となっている空家等はそれぞれ、「保安上危険」の項目によるものが 48 棟、「衛生」の項目によるものが 1 棟、「景観」の項目によるものが 5 棟、そして「生活環境」の項目によるものが 5 棟となっています。

この結果は、実際の特定空家等候補を示すものではありませんが、特定空家等に認定される可能性のある空家等の多くは、保安上危険な状態であることが窺えます。

(3) 所有者等意向調査（アンケート調査）（平成 29 年度）

空家等の所有者等に利用状況、将来の利用・活用方法等についての意向を確認し、今後の空家等対策の基礎資料として活用することを目的とし、平成 29 年度に郵送により「空家等対策計画の策定に関する意向調査」及び「管理不全な状態にある空家等の所有者等への意向調査」の 2 種類の所有者等意向調査（アンケート調査）を実施しました。

【調査期間】 平成 29 年 8 月 31 日（発送日）～平成 29 年 9 月 22 日（回答締切）
平成 29 年 10 月 4 日～平成 29 年 10 月 13 日（二次対応※1）

【調査対象】 ① 空家等対策計画の策定に関する意向調査

平成 28 年度の外観一次調査で「総合判定 A 又は B の空家」と判定された所有者等※2

② 管理不全な状態にある空家等の所有者等への意向調査

平成 28 年度の外観一次調査で「総合判定 C の空家」と判定された所有者等※2

※1 「② 管理不全な状態にある空家等の所有者等への意向調査」において回答が無かった場合は、二次対応として訪問や再発送を行い、アンケートの回収向上に努めました。

※2 所有者等が不明の場合や宛先不明でアンケートが返送された空家等の所有者等は調査対象から除いています。

【調査数量】 ① 空家等対策計画の策定に関する意向調査

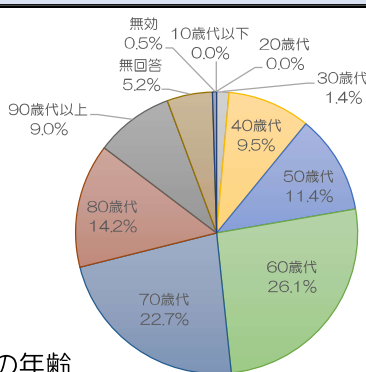
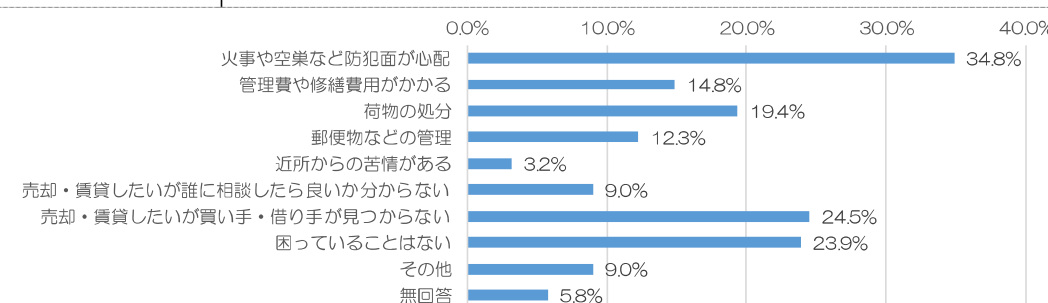
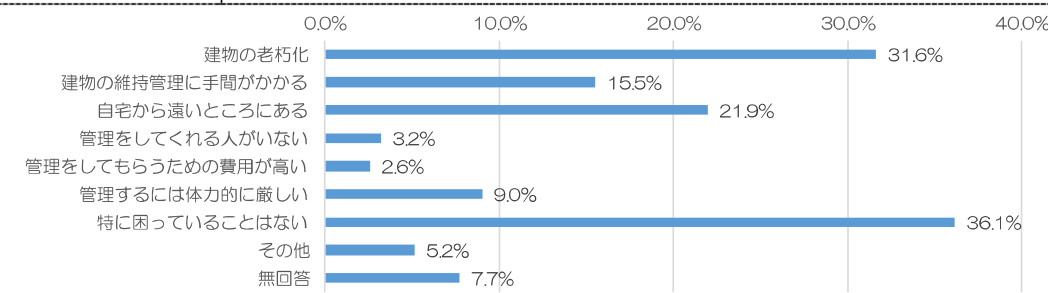
発送数	回収数	回収率
510 通	211 通	41.4%

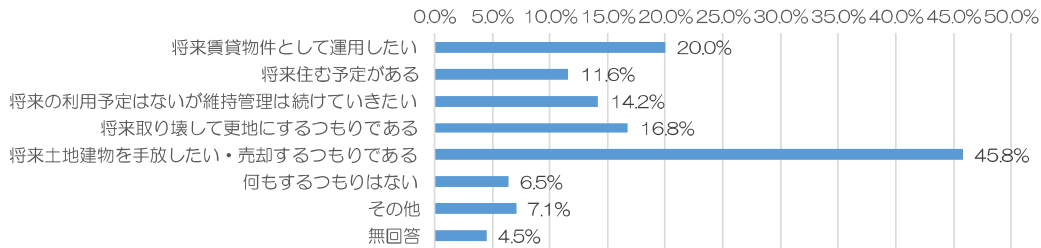
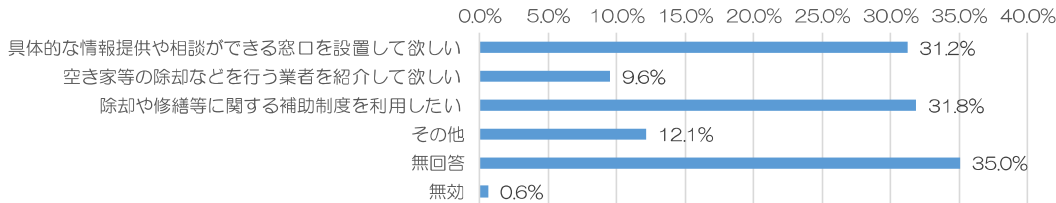
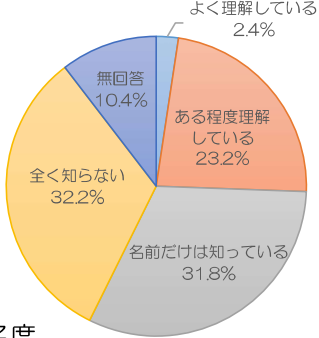
② 管理不全な状態にある空家等の所有者等への意向調査

発送数	回収数	回収率
78 通	58 通	74.4%

【調査結果】 調査結果については以下の通りです。

① 空家等対策計画の策定に関する意向調査結果

質問項目	回答結果																								
所有者について	・所有者の年齢は、60 歳代が一番多く、60 歳以上で 7 割以上を占めています。  <table border="1"> <caption>図-8：所有者の年齢</caption> <thead> <tr> <th>年齢代</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>10歳以下</td><td>0.0%</td></tr> <tr><td>20歳代</td><td>0.0%</td></tr> <tr><td>30歳代</td><td>1.4%</td></tr> <tr><td>40歳代</td><td>9.5%</td></tr> <tr><td>50歳代</td><td>11.4%</td></tr> <tr><td>60歳代</td><td>26.1%</td></tr> <tr><td>70歳代</td><td>22.7%</td></tr> <tr><td>80歳代</td><td>14.2%</td></tr> <tr><td>90歳以上</td><td>9.0%</td></tr> <tr><td>無効</td><td>0.5%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>5.2%</td></tr> </tbody> </table> 図-8：所有者の年齢	年齢代	割合	10歳以下	0.0%	20歳代	0.0%	30歳代	1.4%	40歳代	9.5%	50歳代	11.4%	60歳代	26.1%	70歳代	22.7%	80歳代	14.2%	90歳以上	9.0%	無効	0.5%	無回答	5.2%
年齢代	割合																								
10歳以下	0.0%																								
20歳代	0.0%																								
30歳代	1.4%																								
40歳代	9.5%																								
50歳代	11.4%																								
60歳代	26.1%																								
70歳代	22.7%																								
80歳代	14.2%																								
90歳以上	9.0%																								
無効	0.5%																								
無回答	5.2%																								
所有されている建物について	・空家等の建築時期は、昭和 40 年代が約 4 割と最も多くなっており、これは築 40 年以上の建物となります。 また、昭和 50 年代以前の建物が全体の 3/4 を占めています。 ・空家等となった時期は、平成 10 年以降が大半となっており、平成以降に急速に空家等が増加しています。 ・空家等となったきっかけは、居住者の高齢化や入院・入所等の事情が 4 割以上を占めています。一方で、他の場所に新築や転居といった住み替えの回答も 3 割弱あります。 ・空家等を所有していることによる困り事は、火事や空巣などの防犯面が一番多くなっています。次いで、売却・賃貸したいが買い手・借り手が見つからない、荷物の処分等が挙げられています。  <table border="1"> <caption>図-9：空家等を所有していることによる困り事</caption> <thead> <tr> <th>困り事</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>火事や空巣などの防犯面が心配</td><td>34.8%</td></tr> <tr><td>管理費や修繕費用がかかる</td><td>14.8%</td></tr> <tr><td>荷物の処分</td><td>19.4%</td></tr> <tr><td>郵便物などの管理</td><td>12.3%</td></tr> <tr><td>近所からの苦情がある</td><td>3.2%</td></tr> <tr><td>売却・賃貸したいが誰に相談したら良いかわからない</td><td>9.0%</td></tr> <tr><td>売却・賃貸したいが買い手・借り手が見つからない</td><td>24.5%</td></tr> <tr><td>困っていることはない</td><td>23.9%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>9.0%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>5.8%</td></tr> </tbody> </table> 図-9：空家等を所有していることによる困り事	困り事	割合	火事や空巣などの防犯面が心配	34.8%	管理費や修繕費用がかかる	14.8%	荷物の処分	19.4%	郵便物などの管理	12.3%	近所からの苦情がある	3.2%	売却・賃貸したいが誰に相談したら良いかわからない	9.0%	売却・賃貸したいが買い手・借り手が見つからない	24.5%	困っていることはない	23.9%	その他	9.0%	無回答	5.8%		
困り事	割合																								
火事や空巣などの防犯面が心配	34.8%																								
管理費や修繕費用がかかる	14.8%																								
荷物の処分	19.4%																								
郵便物などの管理	12.3%																								
近所からの苦情がある	3.2%																								
売却・賃貸したいが誰に相談したら良いかわからない	9.0%																								
売却・賃貸したいが買い手・借り手が見つからない	24.5%																								
困っていることはない	23.9%																								
その他	9.0%																								
無回答	5.8%																								
所有されている空家等の維持・管理について	・空家等の管理に関しては、約 9 割が管理されているものの、全くされていないものも数棟あります。 ・空家等の維持・管理の内容は、空気の入れ替え、周辺の掃除や草刈り、室内の清掃が多く挙げられています。 ・空家等の維持・管理での困り事は、特に困っていることはないという回答が最も多くなっていますが、建物の老朽化、自宅から遠い、手間がかかるという回答が多く挙げられています。  <table border="1"> <caption>図-10：空家等の維持・管理での困り事</caption> <thead> <tr> <th>困り事</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>建物の老朽化</td><td>31.6%</td></tr> <tr><td>建物の維持管理に手間がかかる</td><td>15.5%</td></tr> <tr><td>自宅から遠いところにある</td><td>21.9%</td></tr> <tr><td>管理をしてくれる人がいない</td><td>3.2%</td></tr> <tr><td>管理をしてもらうための費用が高い</td><td>2.6%</td></tr> <tr><td>管理するには体力的に厳しい</td><td>9.0%</td></tr> <tr><td>特に困っていることはない</td><td>36.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>5.2%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>7.7%</td></tr> </tbody> </table> 図-10：空家等の維持・管理での困り事	困り事	割合	建物の老朽化	31.6%	建物の維持管理に手間がかかる	15.5%	自宅から遠いところにある	21.9%	管理をしてくれる人がいない	3.2%	管理をしてもらうための費用が高い	2.6%	管理するには体力的に厳しい	9.0%	特に困っていることはない	36.1%	その他	5.2%	無回答	7.7%				
困り事	割合																								
建物の老朽化	31.6%																								
建物の維持管理に手間がかかる	15.5%																								
自宅から遠いところにある	21.9%																								
管理をしてくれる人がいない	3.2%																								
管理をしてもらうための費用が高い	2.6%																								
管理するには体力的に厳しい	9.0%																								
特に困っていることはない	36.1%																								
その他	5.2%																								
無回答	7.7%																								

質問項目	回答結果																		
所有されている空家等の今後の活用方法について	• 将来の空家等の対応は、手放したい・売却するつもりという回答が多く挙げられていますが、賃貸物件として運用したい、更地にするつもり、利用予定はないが維持管理を続けていきたいといった、今後も所有を続けていく回答も多く挙げられています。 • 賃貸の方法としては、賃貸住宅が最も多く挙げられていますが、次いで、地域やNPOに有効活用してもらう回答が挙げられています。 • 修繕、建替えや除却の予定は、いずれも予定がないが大半を占めています。 • 除却に対しての抵抗は、抵抗がある方とない方はほぼ同数となっています。また、抵抗がある理由としては、その土地や建物に愛着があるという回答が最も多く、更地にすることによる税金の増加や解体費の発生など経済面での回答も多く挙げられています。 • 空家等対策への要望は、除却や修繕に関する補助制度の利用や相談窓口の設置が多く挙げられています。																		
 <table border="1"> <caption>図-11：将来の空家等の対応</caption> <thead> <tr> <th>対応方法</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>将来賃貸物件として運用したい</td> <td>20.0%</td> </tr> <tr> <td>将来住む予定がある</td> <td>11.6%</td> </tr> <tr> <td>将来の利用予定はないが維持管理は続けていきたい</td> <td>14.2%</td> </tr> <tr> <td>将来取り壊して更地にするつもりである</td> <td>16.8%</td> </tr> <tr> <td>将来土地建物を手放したい・売却するつもりである</td> <td>45.8%</td> </tr> <tr> <td>何もするつもりはない</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>7.1%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>4.5%</td> </tr> </tbody> </table> 図-11：将来の空家等の対応		対応方法	割合	将来賃貸物件として運用したい	20.0%	将来住む予定がある	11.6%	将来の利用予定はないが維持管理は続けていきたい	14.2%	将来取り壊して更地にするつもりである	16.8%	将来土地建物を手放したい・売却するつもりである	45.8%	何もするつもりはない	6.5%	その他	7.1%	無回答	4.5%
対応方法	割合																		
将来賃貸物件として運用したい	20.0%																		
将来住む予定がある	11.6%																		
将来の利用予定はないが維持管理は続けていきたい	14.2%																		
将来取り壊して更地にするつもりである	16.8%																		
将来土地建物を手放したい・売却するつもりである	45.8%																		
何もするつもりはない	6.5%																		
その他	7.1%																		
無回答	4.5%																		
 <table border="1"> <caption>図-12：空家等対策への要望</caption> <thead> <tr> <th>要望内容</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>具体的な情報提供や相談ができる窓口を設置して欲しい</td> <td>31.2%</td> </tr> <tr> <td>空き家等の除却などを行う業者を紹介して欲しい</td> <td>9.6%</td> </tr> <tr> <td>除却や修繕等に関する補助制度を利用したい</td> <td>31.8%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>12.1%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>35.0%</td> </tr> <tr> <td>無効</td> <td>0.6%</td> </tr> </tbody> </table> 図-12：空家等対策への要望		要望内容	割合	具体的な情報提供や相談ができる窓口を設置して欲しい	31.2%	空き家等の除却などを行う業者を紹介して欲しい	9.6%	除却や修繕等に関する補助制度を利用したい	31.8%	その他	12.1%	無回答	35.0%	無効	0.6%				
要望内容	割合																		
具体的な情報提供や相談ができる窓口を設置して欲しい	31.2%																		
空き家等の除却などを行う業者を紹介して欲しい	9.6%																		
除却や修繕等に関する補助制度を利用したい	31.8%																		
その他	12.1%																		
無回答	35.0%																		
無効	0.6%																		
空家特措法について	• 空家特措法についての知名度は6割程度となっています。  <table border="1"> <caption>図-13：空家特措法の知名度</caption> <thead> <tr> <th>知識の程度</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>よく理解している</td> <td>2.4%</td> </tr> <tr> <td>ある程度理解している</td> <td>23.2%</td> </tr> <tr> <td>名前だけは知っている</td> <td>31.8%</td> </tr> <tr> <td>全く知らない</td> <td>32.2%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>10.4%</td> </tr> </tbody> </table> 図-13：空家特措法の知名度	知識の程度	割合	よく理解している	2.4%	ある程度理解している	23.2%	名前だけは知っている	31.8%	全く知らない	32.2%	無回答	10.4%						
知識の程度	割合																		
よく理解している	2.4%																		
ある程度理解している	23.2%																		
名前だけは知っている	31.8%																		
全く知らない	32.2%																		
無回答	10.4%																		

② 管理不全な状態にある空家等の所有者等への意向調査結果

質問項目	回答結果
「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、あるいは著しく衛生上有害となるおそれのある状態の存知」について	「薄々知っていた」及び「知っていた」を合わせると約 4 割となっており、「知らなかった」が約 6 割近くとなっています。
「近隣からの苦情」について	「ある」という回答が約 2 割となっており、「ない」という回答が約 8 割となっています。
「今後の修繕、除却等の具体的な予定」について	「外壁や屋根の修繕」、「内部の修繕」、「除却（撤去）」、「建替え」の4項目それぞれで「なし」が5割程度となっています

項目	ある	なし	無回答
外壁や屋根の修繕	8.3%	52.1%	37.5%
内部の修繕	4.2%	50.0%	43.8%
除却（撤去）	16.7%	50.0%	31.3%
建替え	6.3%	54.2%	37.5%

図-14：修繕や除去等の予定

「修繕や撤去等の予定がない場合や部分的に行う予定しかない場合の理由」について	「必要ないと思った」が最も多いものの、「費用がかかる」、「税優遇を受け続けたい」と続いており、経済面での回答が多くなっています。
「修繕や撤去等についての相談相手」について	「家族や親せき」や「不動産や建築の専門家や関連業者」が多い一方で、「誰にも相談していない」も多く挙げられています。
「状況を改善するために希望する支援」について	「修繕・撤去費用の融資、助成」が最も多く、次いで「専門家によるアドバイス」、「修繕や撤去に関する業者の紹介」となっています。

支援項目	割合
専門家による相談アドバイス	29.2%
修繕・撤去費用の融資、助成	43.8%
相続手続き権利者間調整支援	10.4%
修繕や撤去に関する業者の紹介	20.8%
賃貸運用等活用方法ノウハウ	12.5%
NPO活用等地域の仕組みづくり	2.1%
その他	25.0%
無回答	18.8%
無効	1.3%

図-15：希望する支援

「藤井寺市空家等対策協議会に参加している関連団体に、当該建物の情報の公開を希望するか」について	「公開してもいい」と「公開してもらっては困る」が、それぞれ約 3 割と同じ割合になっています。
「特定空家等に指定され、市から修繕や撤去等の助言や指導を受けた場合の対応」について	「費用等確認の上、可能であれば従う」が約 4 割と最も多く、「家族等に相談の上で決める」が約 2 割と、対応に肯定的な回答は約 6 割を占めています。

「その他の意見」について

- 状況の把握もしくは管理を行っている。
- 建物撤去の費用の助成をお願いしたい。
- 建物撤去の適正な費用を知りたい。
- 近日中に不動産屋に相談し、売却を考えている。
- 近日解体予定である。
- 現在ローン支払い中で残金の折り合いのこともあり、売りに出すのをあきらめたとの経緯がある。市に相談の上、対策を進めていきたい。
- 連絡を受け早速業者に依頼し、順次対策を行う予定である。愛着もあり現状復旧を行うつもりだが、傷みも激しく費用等が大変懸念されるので、公的な補助や支援等、また活用方法等があれば教えてほしい。
- 年金生活であり、空家にお金をかけられない状態である。
- どう対処して良いか分からない。
- 遠方に住んでおり、すぐに解決するのは困難であるが、少しでも早く解決するように努力したい。
- 所有者の死後、相続者と連絡が取れていない。
- 所有者が施設への入所のため、空家扱いとなっている。空家の処分は同意が得られないと思われる。
- 進入路が狭いので、費用がかかりすぎる。建て替えても使いにくい。資産価値が低い。

(4) 課題の整理

統計調査や空家等の実態調査（外観一次・二次調査及び所有者等意向調査）の結果から窺える課題は以下の通りです。

①空家所有者等の高齢化

- ・国勢調査による人口推移より、65 歳以上の高齢者割合が増加していることや、実態調査結果から所有者等の 7 割以上が 60 歳以上となっていることから、今後、高齢の所有者等が増加するにつれて、空家等の維持・管理がさらに困難となることが予想されます。
- ・平成以降の急速な空家等の増加は、所有者等の高齢化による事情（入院・入所等）が大きな要因であると考えられます。

②建物の老朽化

- ・少なくとも 4 割以上が築 40 年以上の建物となっており、また、7 割前後の建物が旧耐震基準のものと想定されます。
- ・空家等の実態調査より、大半の建物が木造の戸建て住宅であることから、適正に管理されない場合、倒壊等の危険性が非常に高くなると考えられます。
- ・大半の空家等については、適切に維持・管理されているものの、全くされていないものも存在していることから、周知啓発を行うとともに空家等を地元や地域として見守るための体制の構築が求められます。

③空家等に対する認識

- ・空家所有者等の中には、所有する空家等を取り巻く状況をあまり認識していない方がいることが考えられます。

④空家等対策への要望

- ・解体費用等の助成制度の充実が求められています。
- ・空家所有者等の事情や立地条件により、解体や処分が難しいものがあり、様々な対処方法の相談窓口を求められています。
- ・空家所有者等は、防犯面、不動産の流通や家財整理など多様な問題を抱えているため、幅広い施策（売却・賃貸のマッチング、家財整理、除去等）が求められています。
- ・空家所有者等は補助制度や情報提供、相談窓口の充実を求めており、所有者等の事情を考慮した新たな補助制度の導入や相談体制等の拡充が求められています。