

富田林市空き家に関するアンケート調査
結果報告書

平成 31 年 3 月

富 田 林 市

目 次

1. 調査概要	1
1.1 調査目的	1
1.2 調査期間	1
1.3 調査対象	1
1.4 調査項目	1
2. アンケート調査	2
2.1 回収状況ととりまとめ方針.....	2
2.2 集計結果	2
2.3 現況と課題	31
2.3.1 空き家発生要因.....	31
2.3.2 管理状況	32
2.3.3 土地所有状況.....	33
2.3.4 所有者の認識.....	34

1. 調査概要

1.1 調査目的

本業務は、平成 29 年度に実施した空き家実態調査の結果、空き家と判断された 1,241 件について所有者特定を行った上で、空き家に関する意向調査を行い、今後の空き家対策に活用することを目的とする。

1.2 調査期間

本調査の実施期間は、以下の通りである。

- ・所有者調査：平成 30 年 12 月 7 日～平成 30 年 12 月 20 日
- ・アンケート調査：平成 31 年 1 月 15 日～平成 31 年 2 月 15 日

1.3 調査対象

- ・アンケート調査：857 件（アンケート対象者の抽出、絞り込み作業の結果）

1.4 調査項目

調査項目は、以下のとおりである。（詳細は、アンケート調査票参照）

■意向調査の項目

区 分	項 目
回答者の選定	問 1① 居住有無
	問 1② 利用状況
建物の状況	問 2 空き家になった時期
	問 3 建築時期（竣工時期）
	問 4 空き家になる以前の利用形態
	問 5 空き家になった要因
	問 6 建物の状態
	問 7 所有していて困る点
	問 8 修繕予定
	維持管理の状況
問 10 維持・管理不足の理由	
建物の基本状況	問 11 土地の形態（借地かどうか）
	問 12 名義人形態
入居者等の募集状況	問 13 売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集状況
	問 14① 購入者・入居者が決まらない原因
	問 14② 上記を募集していない理由
利活用に向けた意向	問 15 利活用の意向
	問 16① 利活用の形態
	問 16② 利活用意思が変わる条件
	問 16③ 利活用しない理由
	問 17 所有する空き家の有効活用に必要なもの
空き家バンクについて	問 18 空き家バンク制度の認知
	問 19 空き家バンク制度の利用状況
回答者の属性	問 20 所有者の年齢
	問 21 所有者の就業形態
	問 22 所有者の世帯類型及び世帯人数
	問 23 現在の住まい（自宅）について
他	問 24 特定空家等
	問 25 自由記述

2. アンケート調査

2.1 回収状況ととりまとめ方針

回答数は421件あり、回収率は49.1%となった。

また、アンケート調査の結果のとりまとめは、下記に示す方針のとおりである。

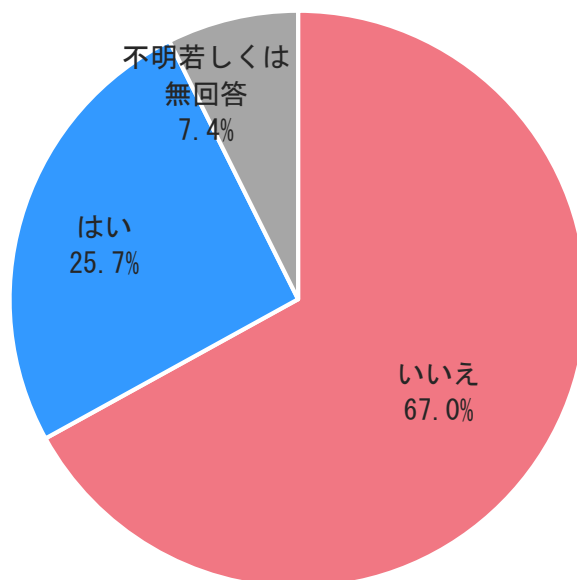
- 全ての設問について集計結果を表及びグラフで整理を行う。
- 集計結果におけるパーセント(%)表示は、全て小数点第2位を四捨五入しており、表示の比率の合計が100%にならない場合がある。
- 複数回答の設問では、比率の合計が100%を超える場合がある。(複数回答は棒グラフで表示)
- 問1①.と問1②.で「2. はい」と回答したものは問2以降、不明若しくは無回答に分類している。

2.2 集計結果

設問ごとの回答結果を以降に示す。

問1①. 対象の建物には、人が居住していますか。

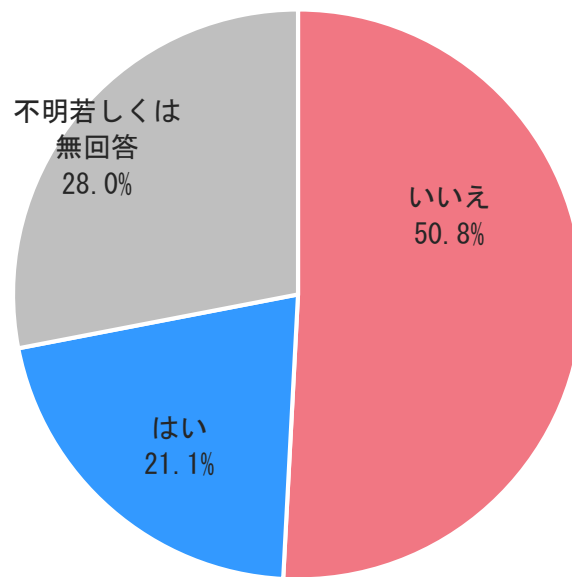
選択肢		件数	割合
1	いいえ	282	67.0%
2	はい	108	25.7%
9	不明若しくは無回答	31	7.4%
回答者合計		421	100.0%



- 「転勤・入院などにより居住世帯が長期に渡って不在の場合や、建て替えなどのために取り壊すことになっている場合」との回答を含めると、6割以上が常時居住されていない建物となっている。

問 1②. 対象の建物は、別荘として利用したり、たまに寝泊まりするために使われていますか。

選択肢		件数	割合
1	いいえ	214	50.8%
2	はい	89	21.1%
9	不明若しくは無回答	118	28.0%
回答者合計		421	100.0%

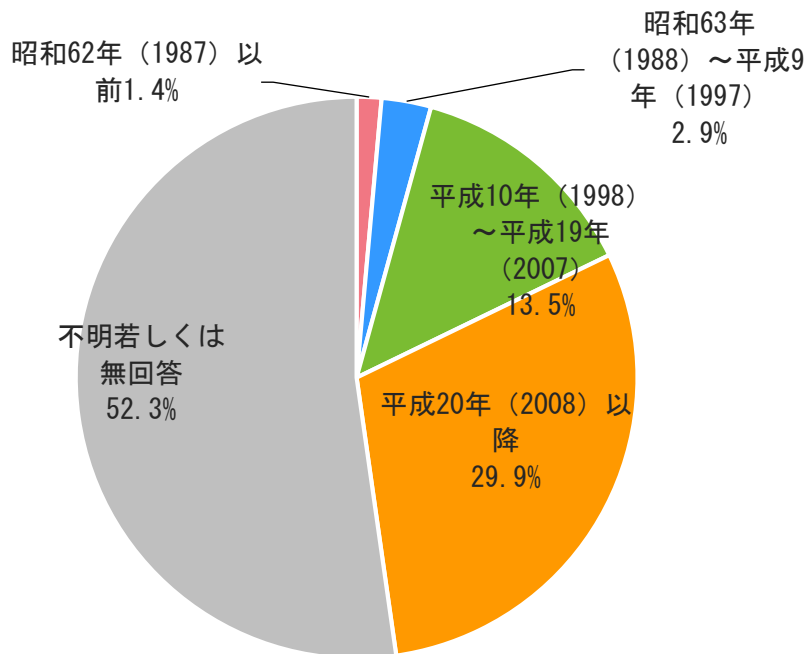


- 全く利用されていない建物が、5割となっている。

<<< 建物の状況 >>>

問2. その建物が「空き家になった時期」はいつですか。

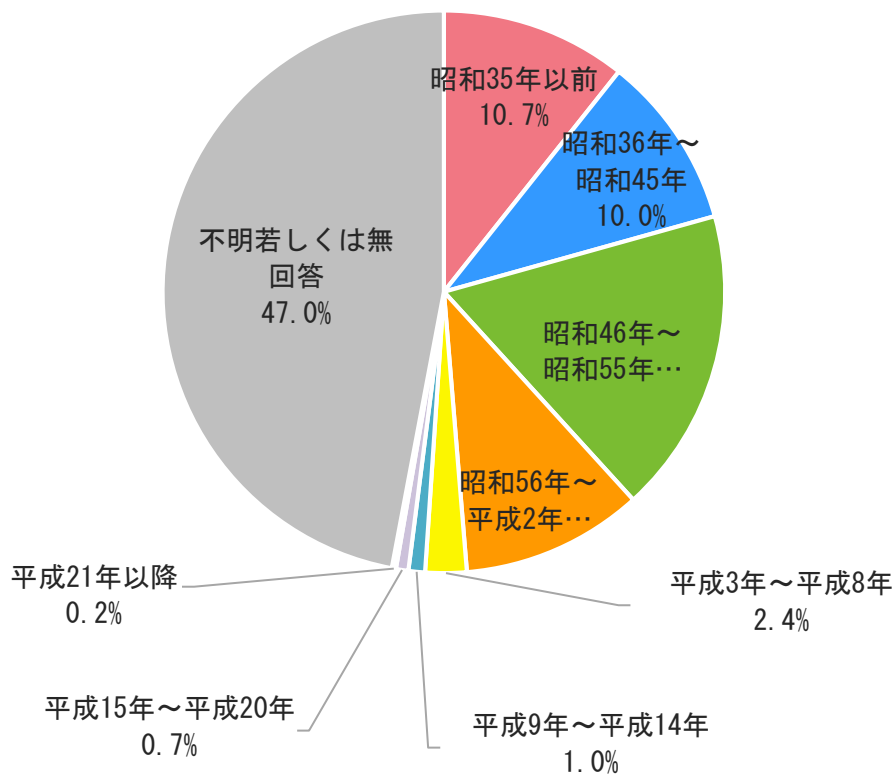
選択肢		件数	割合
1	昭和62年（1987）以前	6	1.4%
2	昭和63年（1988）～平成9年（1997）	12	2.9%
3	平成10年（1998）～平成19年（2007）	57	13.5%
4	平成20年（2008）以降	126	29.9%
9	不明若しくは無回答	220	52.3%
回答者合計		421	100.0%



- 回答者合計のうち、3割が2008年（平成20年）以降となっており、近年空き家が増加傾向にあることがうかがえる。

問3. その建物の「建築時期（竣工時期）」はいつですか。

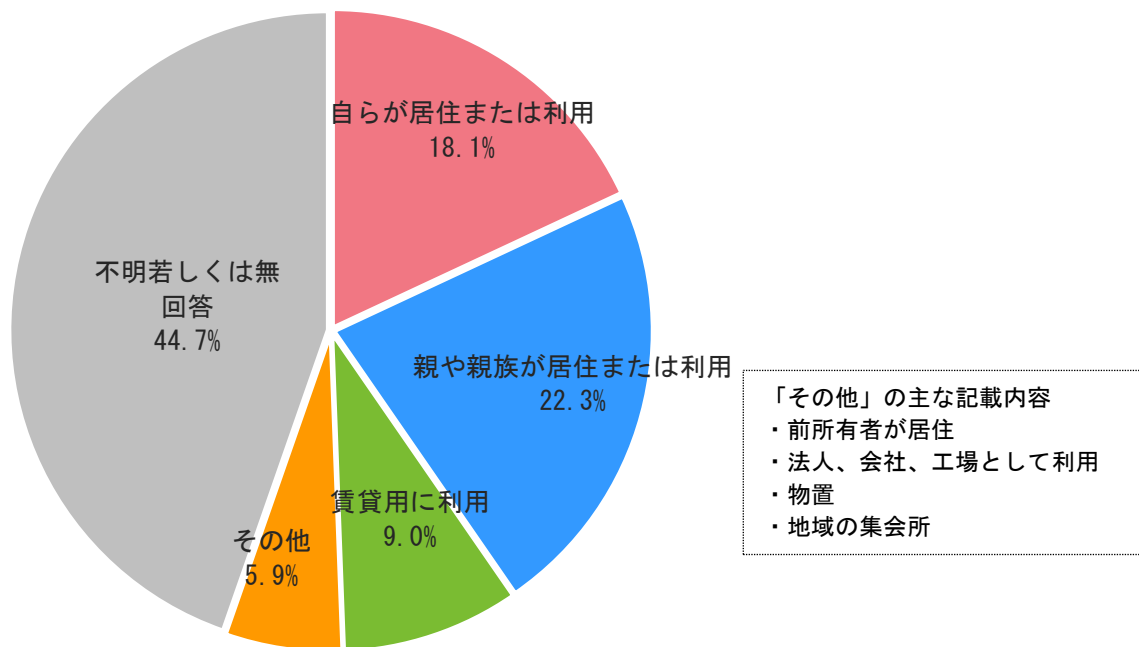
選択肢		件数	割合
1	昭和35年以前	45	10.7%
2	昭和36年～昭和45年	42	10.0%
3	昭和46年～昭和55年	74	17.6%
4	昭和56年～平成2年	44	10.5%
5	平成3年～平成8年	10	2.4%
6	平成9年～平成14年	4	1.0%
7	平成15年～平成20年	3	0.7%
8	平成21年以降	1	0.2%
9	不明若しくは無回答	198	47.0%
回答者合計		421	100.0%



- およそ築20年以上(平成8年以前建築)の建物が半数を占めている。
- 1981年(昭和56年)以前に建てられた建物が、約4割となっており、利活用を進めるに当たっては、耐震改修を施す必要のある建物が相当数あるものと想定される。

問4. その建物の「空き家になる以前の利用形態」は次のどれにあたりますか。

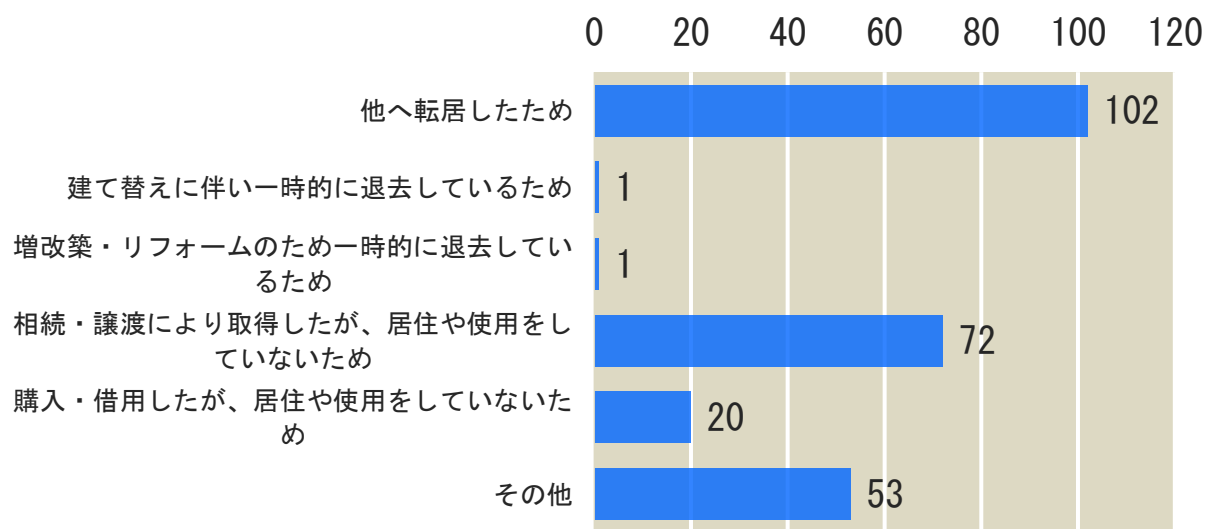
選択肢		件数	割合
1	自らが居住または利用	76	18.1%
2	親や親族が居住または利用	94	22.3%
3	賃貸用に利用	38	9.0%
4	その他	25	5.9%
9	不明若しくは無回答	188	44.7%
回答者合計		421	100.0%



- ・ 「親や親族が居住または利用」後に空き家となっている割合が最も多くなっている。
- ・ 「自らが居住または利用」後に空き家となっている割合も「親や親族が居住または利用」後に空き家となっている割合と同程度となっている。

問5. その建物が「空き家になった（なっている）」のはなぜですか。

選択肢	回答	割合
1 他へ転居したため	102	47.7%
2 建て替えに伴い一時的に退去しているため	1	0.5%
3 増改築・リフォームのため一時的に退去しているため	1	0.5%
4 相続・譲渡により取得したが、居住や使用をしていないため	72	33.6%
5 購入・借用したが、居住や使用をしていないため	20	9.3%
6 その他	53	24.8%
回答者数	214	-



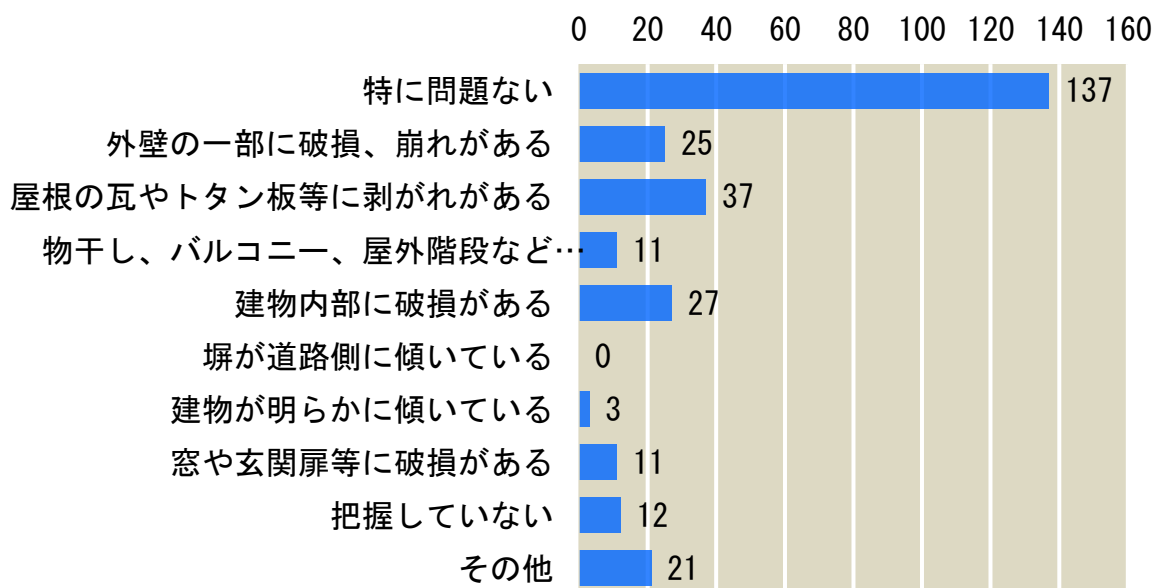
「その他」の主な記載内容

- ・ 居住者死亡のため
- ・ 介護、入院、老人ホーム等へ入居のため
- ・ 賃貸者が転居
- ・ 建物解体又は売却を考えているため

- ・ 「他へ転居したため」が約5割と最も多く、次いで「相続・譲渡により取得したが、居住・使用していない」との回答が約3割となっている。
- ・ 上記回答の合計は8割を超えており、大半の所有者は、当該建物への居住意向は低いものと想定される。

問 6. その建物は現在どのような状態ですか？

選択肢		回答	割合
1	特に問題ない	137	64.0%
2	外壁の一部に破損、崩れがある	25	11.7%
3	屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	37	17.3%
4	物干し、バルコニー、屋外階段などに崩れがある	11	5.1%
5	建物内部に破損がある	27	12.6%
6	塀が道路側に傾いている	0	0.0%
7	建物が明らかに傾いている	3	1.4%
8	窓や玄関扉等に破損がある	11	5.1%
9	把握していない	12	5.6%
10	その他	21	9.8%
回答者数		214	-



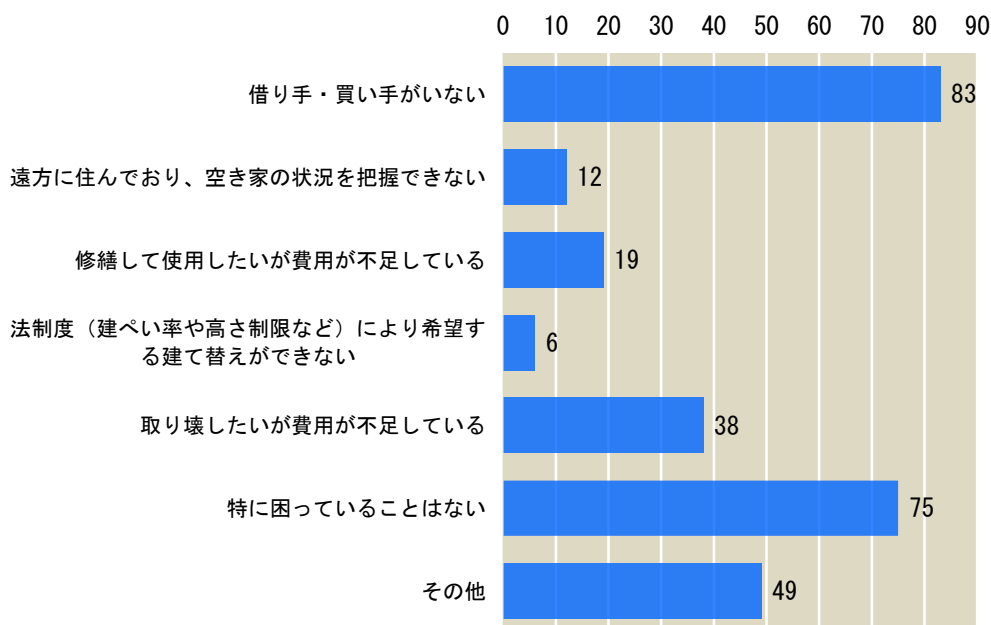
「その他」の主な記載内容

- ・老築化
- ・リフォーム済

- ・ 「特に問題ない」との回答が6割以上と最も多く、問3で示された課題はあるものの、利活用を目指した施策への適用が可能な建物を一定量確保できることが期待できる。

問7. その建物を所有していることで、お困りの点はありますか？

選択肢		回答	割合
1	借り手・買い手がいない	83	38.8%
2	遠方に住んでおり、空き家の状況を把握できない	12	5.6%
3	修繕して使用したいが費用が不足している	19	8.9%
4	法制度（建ぺい率や高さ制限など）により希望する建て替えができない	6	2.8%
5	取り壊したいが費用が不足している	38	17.8%
6	特に困っていることはない	75	35.0%
7	その他	49	22.9%
回答者数		214	-



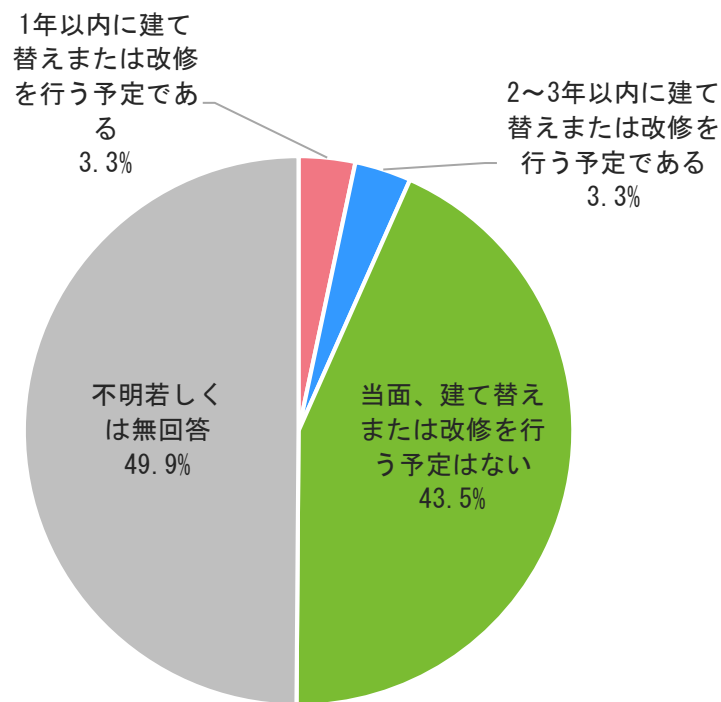
「その他」の主な記載内容

- ・住んでいないが固定資産税は毎年支払わないといけない
- ・親が売却に反対している
- ・道路が私有地で販売が困難
- ・長屋のため、となりとカベを共有になっているので手をつけられない
- ・下水、ガス、通っていない
- ・駐車スペースがない
- ・荷物の整理と庭や植木の管理

- ・ 項目別では、「借り手・買い手がいない」との回答が最も多くなっている。
- ・ 費用等(解体費用、リフォーム費用)の不足が負担になっているとの回答を合わせると、6割を超えており、空き家の抑制においては、費用面での支援策の充実が求められる。

問 8. その建物を修繕するなど予定はありますか？

選択肢		件数	割合
1	1年以内に建て替えまたは改修を行う予定である	14	3.3%
2	2～3年以内に建て替えまたは改修を行う予定である	14	3.3%
3	当面、建て替えまたは改修を行う予定はない	183	43.5%
9	不明若しくは無回答	210	49.9%
回答者合計		421	100.0%

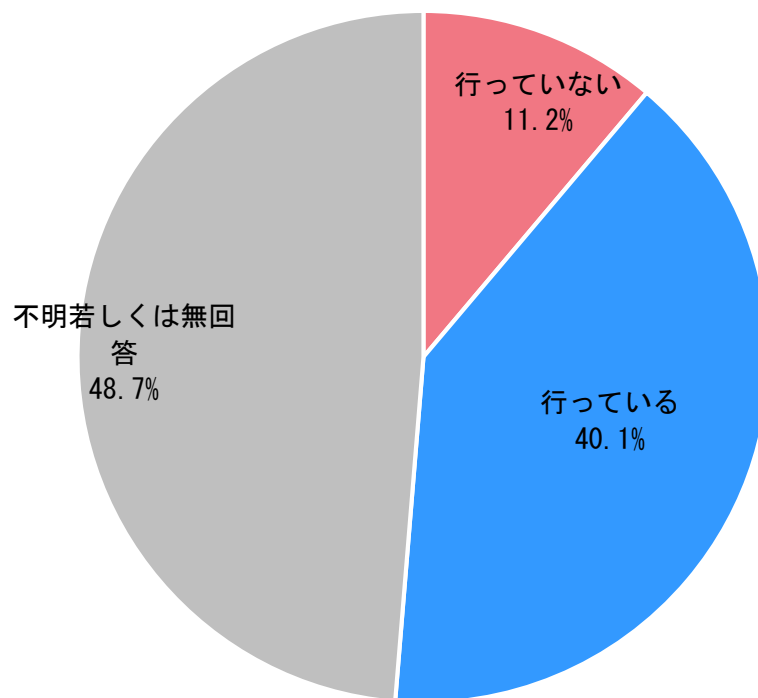


- 「当面、建て替えまたは改修を行う予定はない」との回答割合が約4割となっている。
- 問6の回答結果と比較すると、建物に一定の傷み、損傷があるものの、建替えや改修の予定がない所有者が一定数存在していることがうかがえる。

<<< 維持管理の状況 >>>

問9. その建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか？

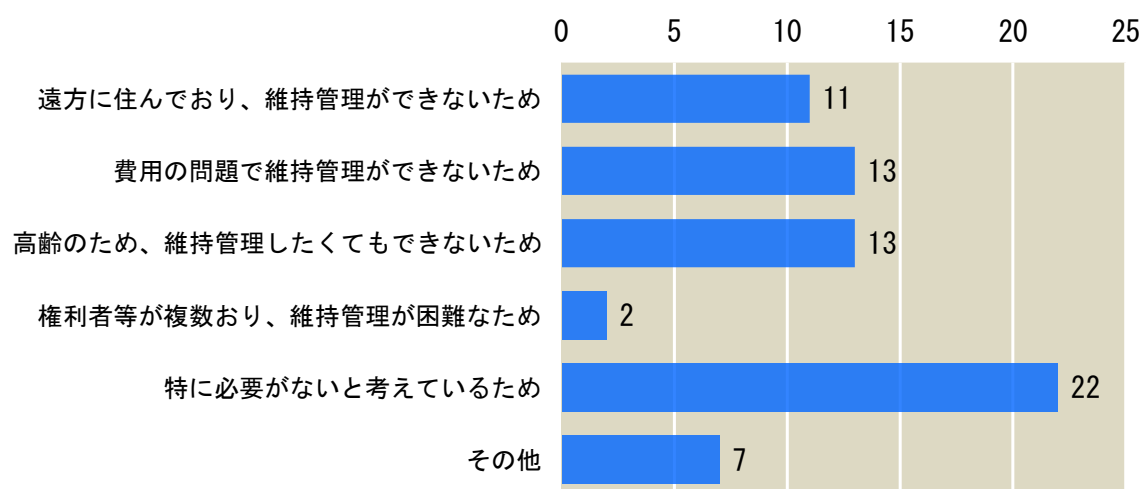
選択肢		件数	割合
1	行っていない	47	11.2%
2	行っている	169	40.1%
9	不明若しくは無回答	205	48.7%
回答者合計		421	100.0%



- 「維持・管理」を定期的に行っているとの回答割合は、約4割となっている。

問 10. 維持・管理を行っていないのはなぜですか？

選択肢	回答	割合
1 遠方に住んでおり、維持管理ができないため	11	23.4%
2 費用の問題で維持管理ができないため	13	27.7%
3 高齢のため、維持管理したくてもできないため	13	27.7%
4 権利者等が複数おり、維持管理が困難なため	2	4.3%
5 特に必要がないと考えているため	22	46.8%
6 その他	7	14.9%
回答者数	47	-



「その他」の主な記載内容

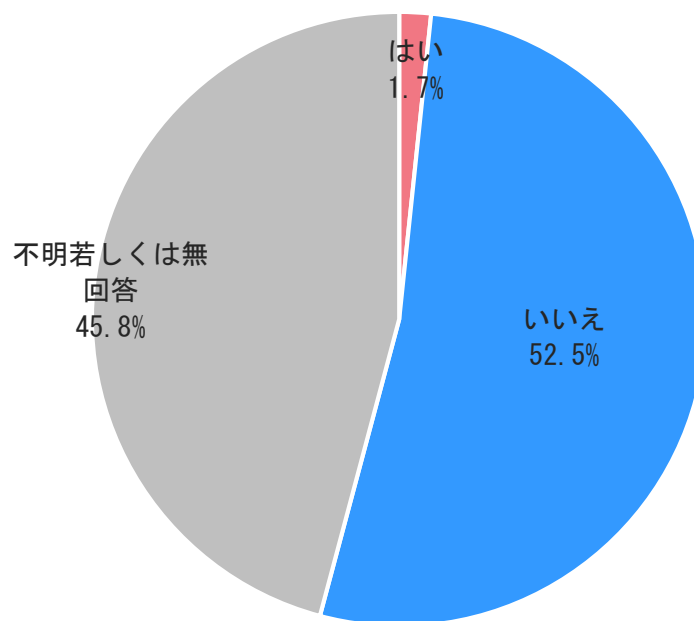
- ・隣の連絡待ちで取り壊したい
- ・見に行ってはいるが改修は出来ない
- ・時々、確認に行き、周辺のゴミ、草などを取り除く
- ・現状のまま売却したい
- ・取り壊し予定

- ・ 「特に必要がないと考えているため」との回答割合が最も高く 4 割を超えている。そのため、空き家の所有者に対する意識啓発を今後も継続して行っていくことが重要である。

<<< 建物の基本情報 >>>

問 11. その建物が建っている土地は、借地ですか。

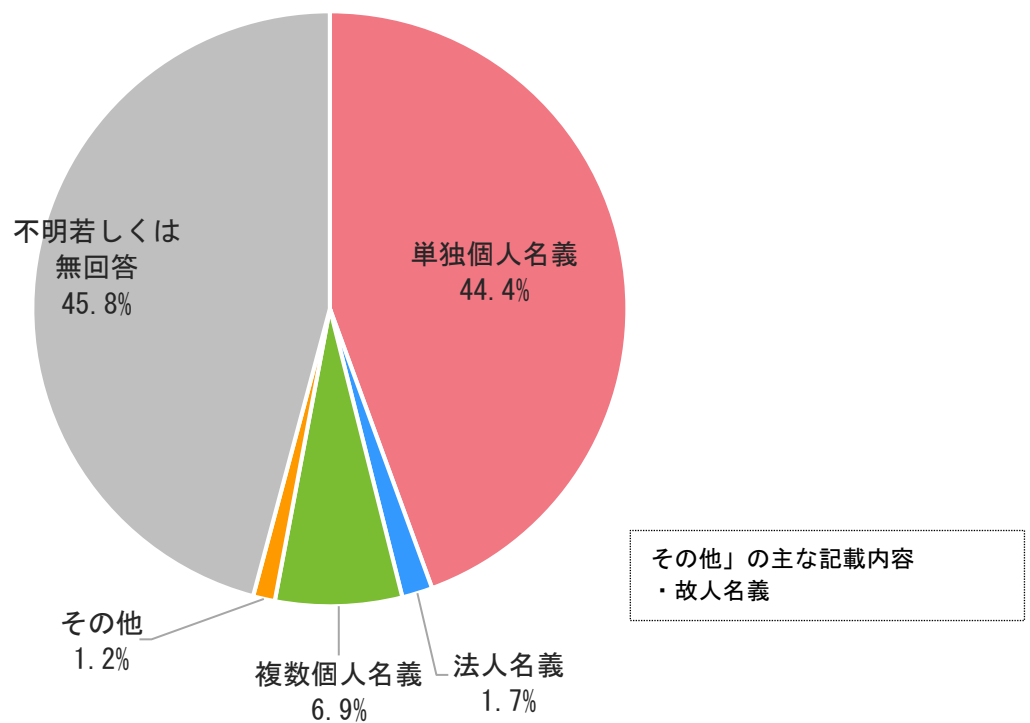
選択肢		件数	割合
1	はい	7	1.7%
2	いいえ	221	52.5%
9	不明若しくは無回答	193	45.8%
回答者合計		421	100.0%



- 空き家となっている建物のほとんどは、自己所有の土地に立地している。

問 12. その建物の「名義人」は次のどれにあたりますか。(1つに○)

選択肢		件数	割合
1	単独個人名義	187	44.4%
2	法人名義	7	1.7%
3	複数個人名義	29	6.9%
4	その他	5	1.2%
9	不明若しくは無回答	193	45.8%
回答者合計		421	100.0%

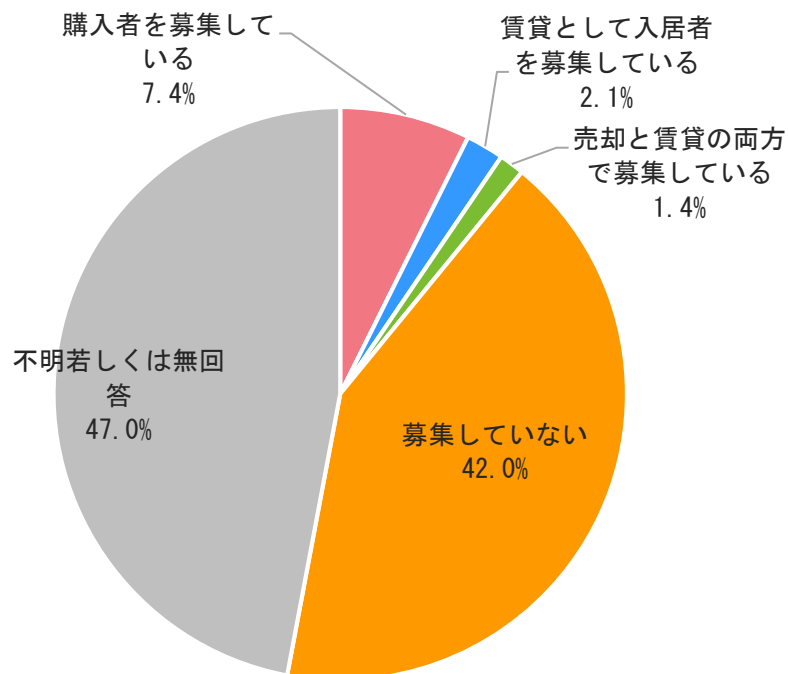


- 「単独個人名義」が約4割となっている。

<<< 入居者等の募集状況 >>>

問 13. その建物は現在、「売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集」をしていますか。

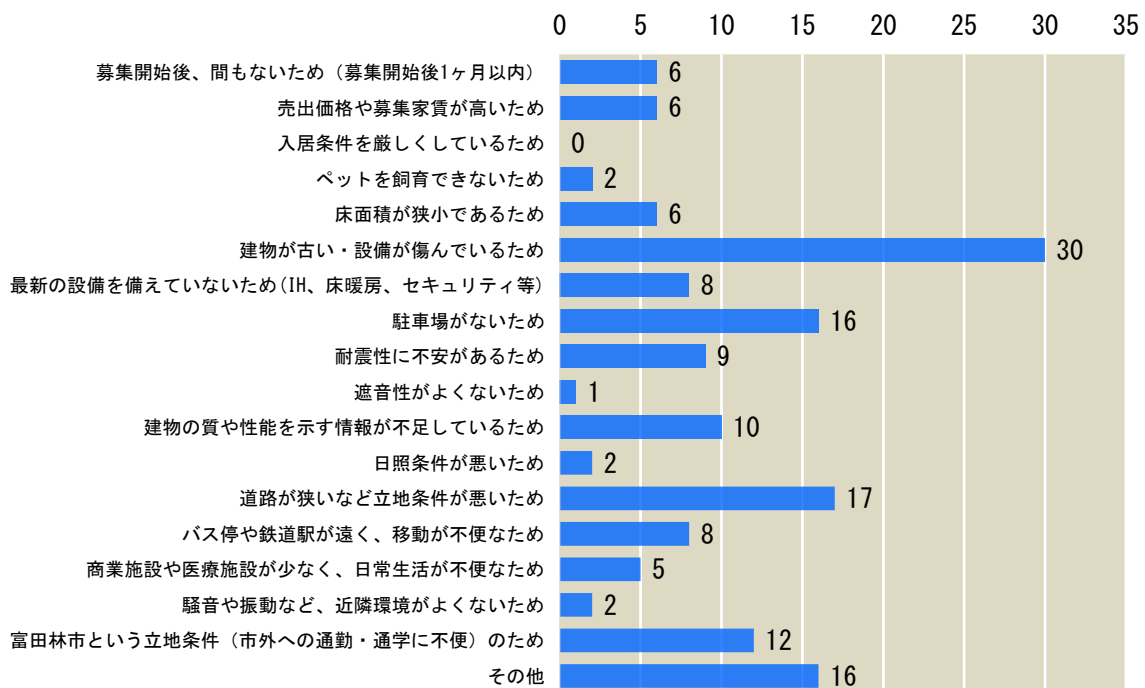
選択肢		件数	割合
1	購入者を募集している	31	7.4%
2	賃貸として入居者を募集している	9	2.1%
3	売却と賃貸の両方で募集している	6	1.4%
4	募集していない	177	42.0%
9	不明若しくは無回答	198	47.0%
回答者合計		421	100.0%



- 「募集していない」との回答が4割となっている。
- 問7（空き家を所有して困る点）では、「借り手、買い手がいない」との回答割合が3割程度あったが、実際に賃貸、売却の募集を行っている所有者は1割に満たない。

問 14①. 「購入者・入居者が決まらない原因」は何だと思いませんか。

選択肢	回答	割合
1 募集開始後、間もないため（募集開始後1ヶ月以内）	6	13.0%
2 売出価格や募集家賃が高いため	6	13.0%
3 入居条件を厳しくしているため	0	0.0%
4 ペットを飼育できないため	2	4.3%
5 床面積が狭小であるため	6	13.0%
6 建物が古い・設備が傷んでいるため	30	65.2%
7 最新の設備を備えていないため(IH、床暖房、セキュリティ等)	8	17.4%
8 駐車場がないため	16	34.8%
9 耐震性に不安があるため	9	19.6%
10 遮音性がよくないため	1	2.2%
11 建物の質や性能を示す情報が不足しているため	10	21.7%
12 日照条件が悪いため	2	4.3%
13 道路が狭いなど立地条件が悪いため	17	37.0%
14 バス停や鉄道駅が遠く、移動が不便なため	8	17.4%
15 商業施設や医療施設が少なく、日常生活が不便なため	5	10.9%
16 騒音や振動など、近隣環境がよくないため	2	4.3%
17 富田林市という立地条件（市外への通勤・通学に不便）のため	12	26.1%
18 その他	16	34.8%
回答者数	46	-



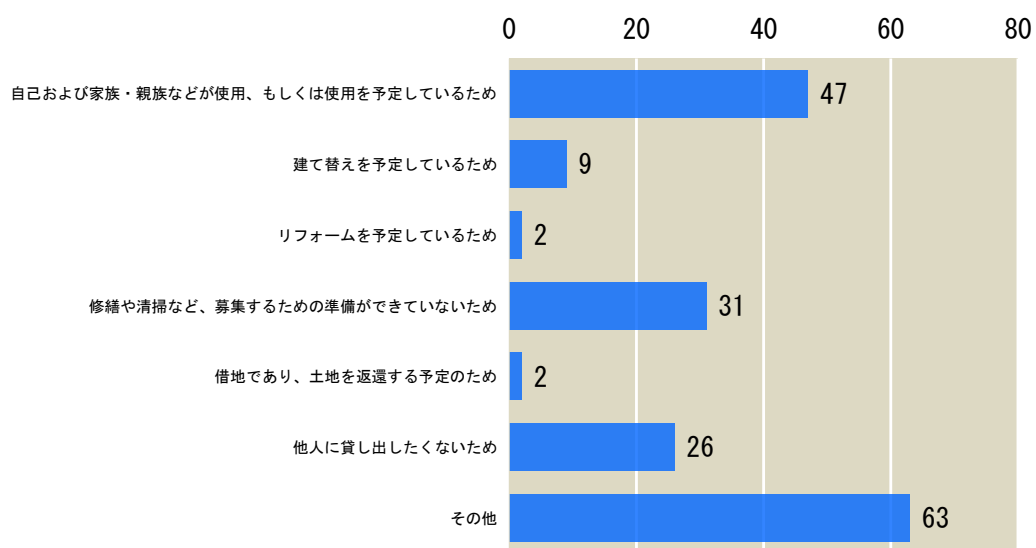
「その他」の主な記載内容

- ・ 建物の前を自分の駐車場として利用しているため
- ・ 物置きとして使用
- ・ 裏に私道があるが使わしてもらえない
- ・ 敷地が狭い為、再建築が困難
- ・ 宣伝が足りない
- ・ 調整区域

- ・ 「建物が古い・設備が傷んでいる」との回答が最も多く、次いで「道路が狭いなど立地条件が悪いため」との回答は約3割である。

問 14②。「募集をしていない理由」は何ですか。

選択肢	回答	割合
1 自己および家族・親族などが使用、もしくは使用を予定しているため	47	26.6%
2 建て替えを予定しているため	9	5.1%
3 リフォームを予定しているため	2	1.1%
4 修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため	31	17.5%
5 借地であり、土地を返還する予定のため	2	1.1%
6 他人に貸し出したくないため	26	14.7%
7 その他	63	35.6%
回答者数	177	-



「その他」の主な記載内容

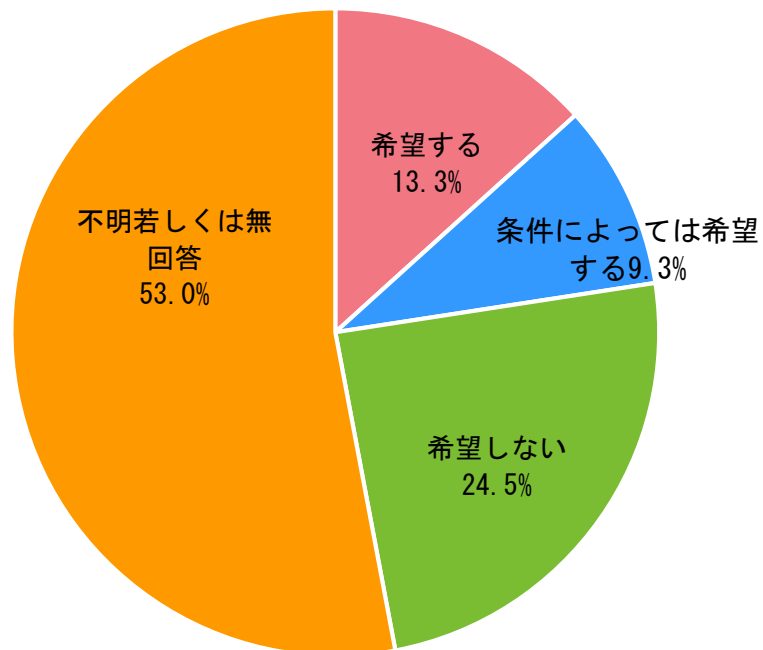
- ・ 倉庫として利用
- ・ 古いため募集に無理があると思われる
- ・ 道路が狭いなど立地条件が悪い
- ・ 今後賃貸、売却、取り壊し予定
- ・ リフォーム代の方が高つくから
- ・ 友人に賃貸中
- ・ 売却業者に断われ、ネットに出しても連絡がこない
- ・ 法事等で利用している

- ・ 問 13 にて「募集していない」との回答の理由として、「自己および家族・親族などが使用、もしくは使用しているため」が2割を超えている。
- ・ 次いで、「修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため」との回答が2割程度となっている。

<<< 利活用に向けた意向 >>>

問 15. 現在空き家となっている建物を、他の人に利活用してもらうことを希望しますか？

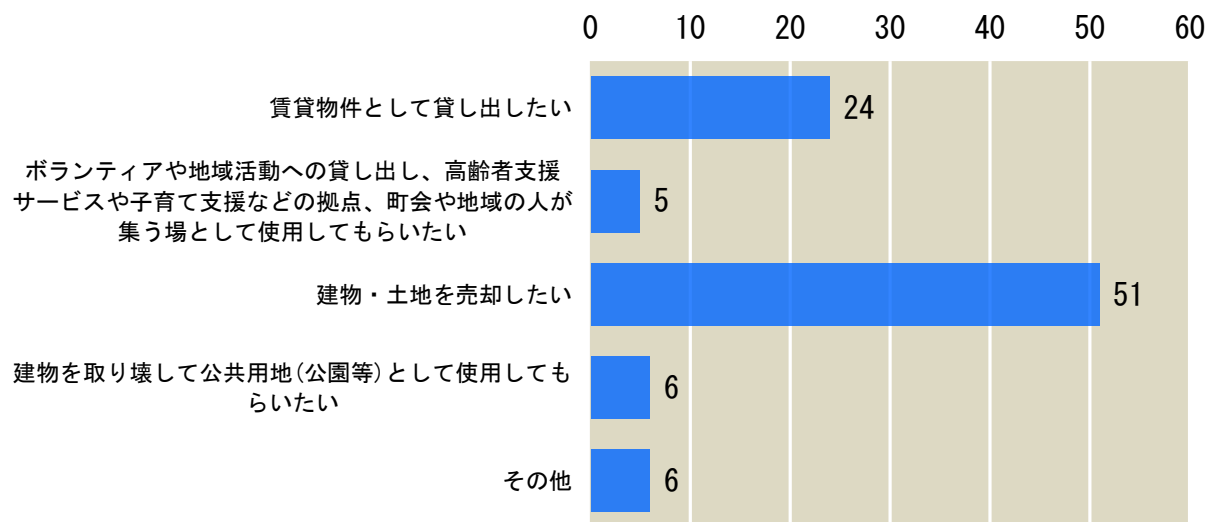
選択肢		件数	割合
1	希望する	56	13.3%
2	条件によっては希望する	39	9.3%
3	希望しない	103	24.5%
9	不明若しくは無回答	223	53.0%
回答者合計		421	100.0%



- 「希望しない」との回答が最も多く 2 割を超えている。また、「希望する」、「条件によっては希望する」の回答を合わせた場合、2 割を超える。

問 16①. 問 15 で「1. 希望する」に○をつけられた方にお伺いします。どのように空き家を利
活用したいですか？

選択肢		回答	割合
1	賃貸物件として貸し出したい	24	42.9%
2	ボランティアや地域活動への貸し出し、高齢者支援サービスや子育て支援などの拠点、 町会や地域の人が集う場として使用してもらいたい	5	8.9%
3	建物・土地を売却したい	51	91.1%
4	建物を取り壊して公共用地(公園等)として使用してもらいたい	6	10.7%
5	その他	6	10.7%
回答者数		56	-



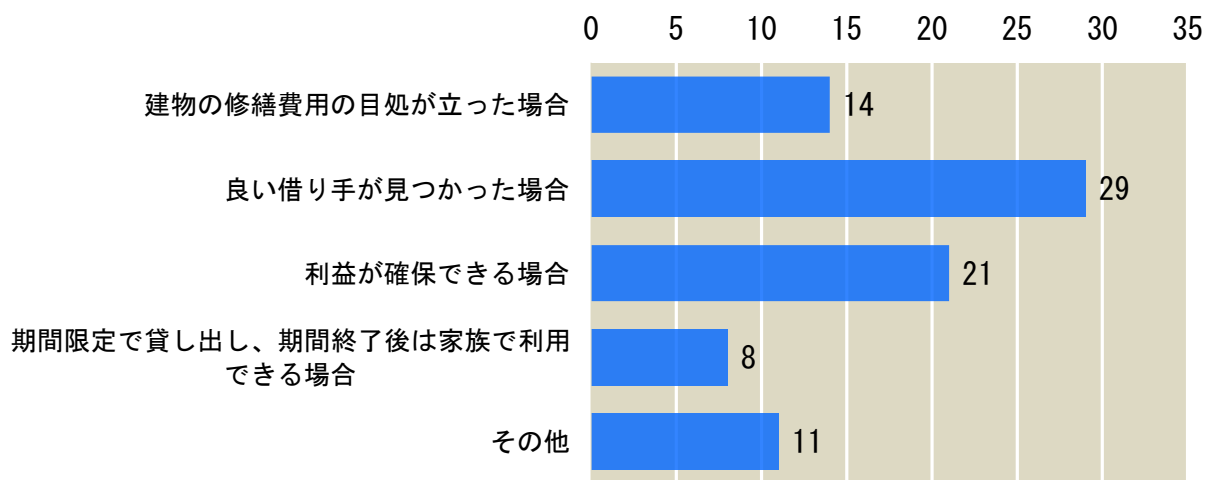
「その他」の主な記載内容

- ・売れなかった場合取り壊しも考えている
- ・売却、居住を決めていない
- ・利用方法など迷っている。費用の目処がたたない

- ・ 「建物・土地を売却したい」との回答が最も多く9割を超えている。
- ・ 次いで、「賃貸物件として貸し出したい」との回答が約4割となっている。

問 16②. 問 15 で「2. 条件によっては希望する」に○をつけられた方にお伺いします。どのような条件を整えば空き家を利活用したいですか？

選択肢	回答	割合
1 建物の修繕費用の目処が立った場合	14	35.9%
2 良い借り手が見つかった場合	29	74.4%
3 利益が確保できる場合	21	53.8%
4 期間限定で貸し出し、期間終了後は家族で利用できる場合	8	20.5%
5 その他	11	28.2%
回答者数	39	-

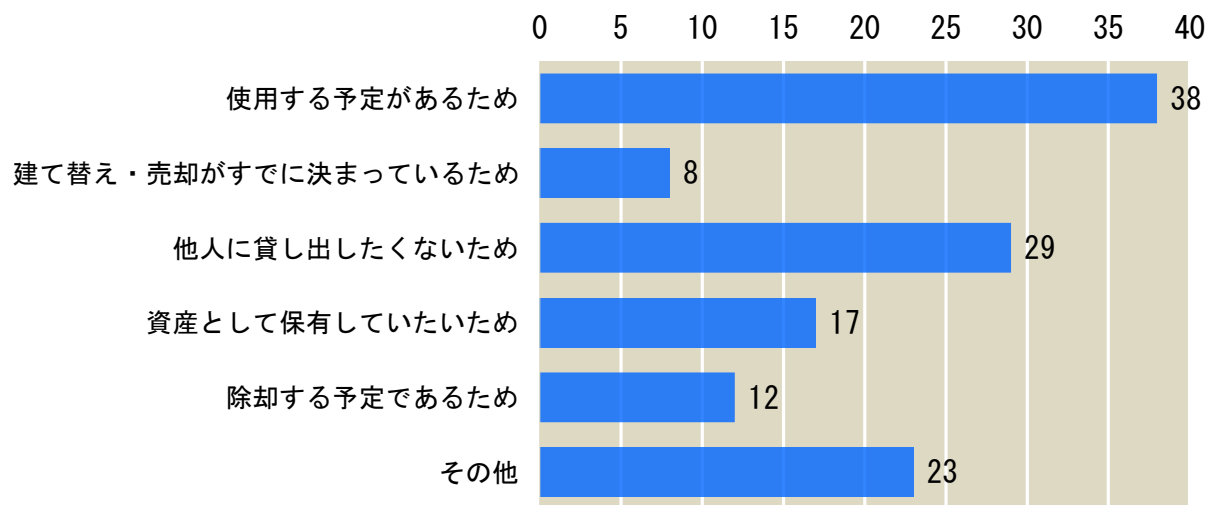


「その他」の主な記載内容
 ・ 修繕費が借主負担の場合
 ・ 父親の了承が得られれば
 ・ 室内の整理をする時間がない

- ・ 「良い借り手が見つかった場合」との回答が最も多く7割を超えている。
- ・ 次いで、「利益が確保できる場合」との回答が約5割となっている。

問 16③. 問 15 で「3. 希望しない」に○をつけられた方にお伺いします。なぜ空き家を利活用しないのですか？

選択肢	回答	割合
1 使用する予定があるため	38	36.9%
2 建て替え・売却がすでに決まっているため	8	7.8%
3 他人に貸し出したくないため	29	28.2%
4 資産として保有していたいため	17	16.5%
5 除却する予定であるため	12	11.7%
6 その他	23	22.3%
回答者数	103	-



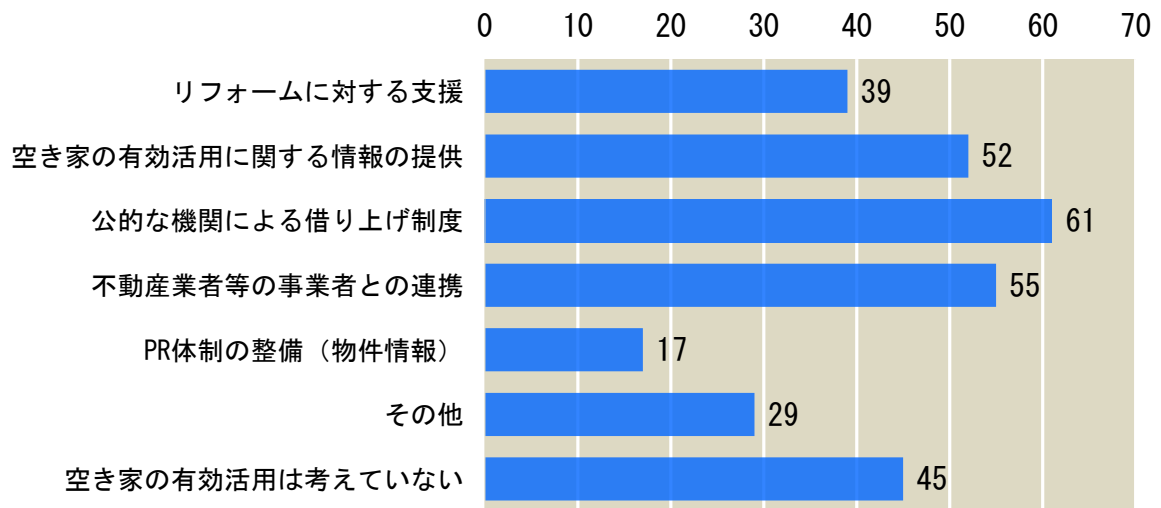
「その他」の主な記載内容

- ・改修に費用がかかりすぎる
- ・売却を希望している
- ・倉庫として使用中
- ・2戸1住宅のため、できない
- ・庭内神祠の建立か他の利用方法検討中
- ・古すぎて使用できない
- ・隣接する空き家も一緒に、何か利用されるような話がでないかと思っている

- ・ 「使用する予定があるため」との回答が最も多く、3割を超えている。

問 17. あなたの所有する空き家を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？

選択肢		回答	割合
1	リフォームに対する支援	39	18.2%
2	空き家の有効活用に関する情報の提供	52	24.3%
3	公的な機関による借り上げ制度	61	28.5%
4	不動産業者等の事業者との連携	55	25.7%
5	PR体制の整備（物件情報）	17	7.9%
6	その他	29	13.6%
7	空き家の有効活用は考えていない	45	21.0%
回答者数		214	-



「その他」の主な記載内容

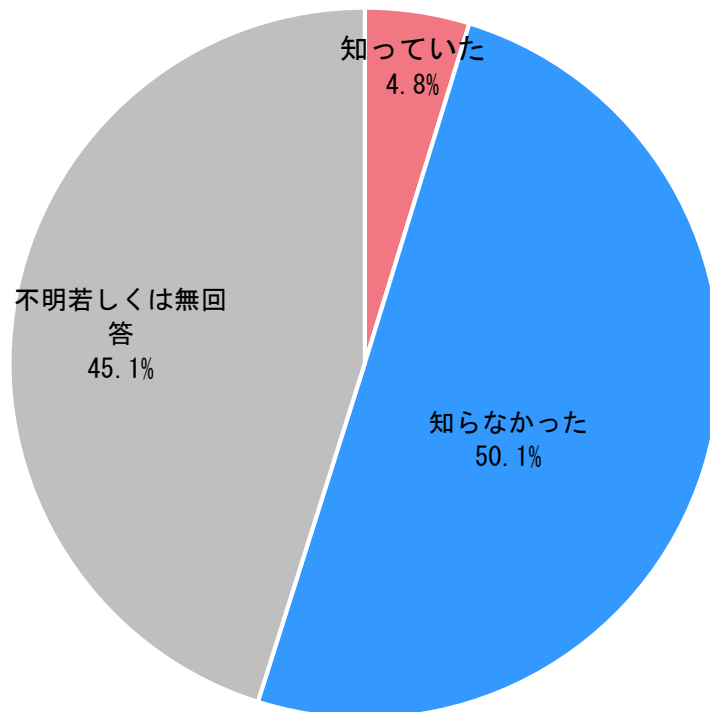
- ・ 非木造建物の解体援助
- ・ 法的制限の解除
- ・ 近所の空き家の持ち主の方を調べて、何かに利用するようなことを考えてほしい
- ・ 西口駅周辺再開発
- ・ 相続の発生時にこのようなアンケートが必要
- ・ 支援してくれる人
- ・ 道路との高低差

- ・ 「公的な機関による借り上げ制度」との回答割合が約3割と最も多くなっている。

<<< 空家バンクについて >>>

問 18. 「富田林市空き家バンク制度」について、ご存じでしたか。

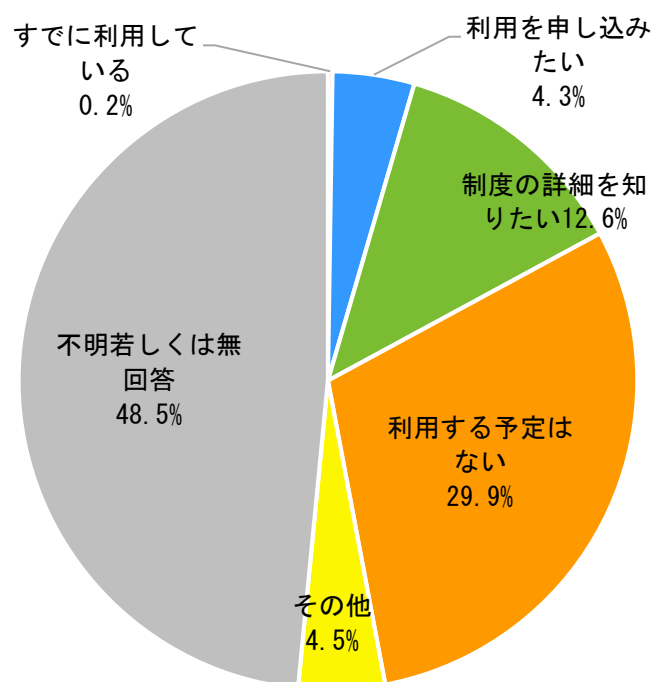
選択肢		件数	割合
1	知っていた	20	4.8%
2	知らなかった	211	50.1%
9	不明若しくは無回答	190	45.1%
回答者合計		421	100.0%



- 「知らなかった」との回答割合が約5割と最も多くなっている。

問 19. 「空き家バンク」制度の利用についてお答えください。

選択肢		件数	割合
1	すでに利用している	1	0.2%
2	利用を申し込みたい	18	4.3%
3	制度の詳細を知りたい	53	12.6%
4	利用する予定はない	126	29.9%
5	その他	19	4.5%
9	不明若しくは無回答	204	48.5%
回答者合計		421	100.0%



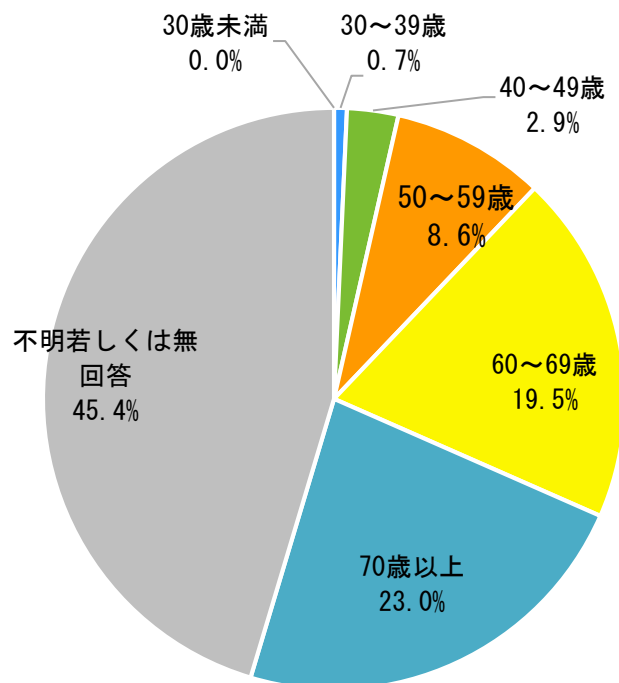
- 「その他」の主な記載内容
- ・土地だけの貸出しであれば
 - ・貸し出す体制が整っていないため
 - ・駐車場としての利用はないのか
 - ・改装等をすれば利用するかも知れない
 - ・父親の了承が得られれば
 - ・売却メインで考えたい

- ・ 「利用を申し込みたい」、「制度の詳細を知りたい」との回答は合わせると約 2 割となっており、「利用する予定はない」との回答が約 3 割となっている。

<<< 回答者の属性 >>>

問 20. あなたの「年齢」はおいくつですか。(平成 30 年 1 月 1 日時点)

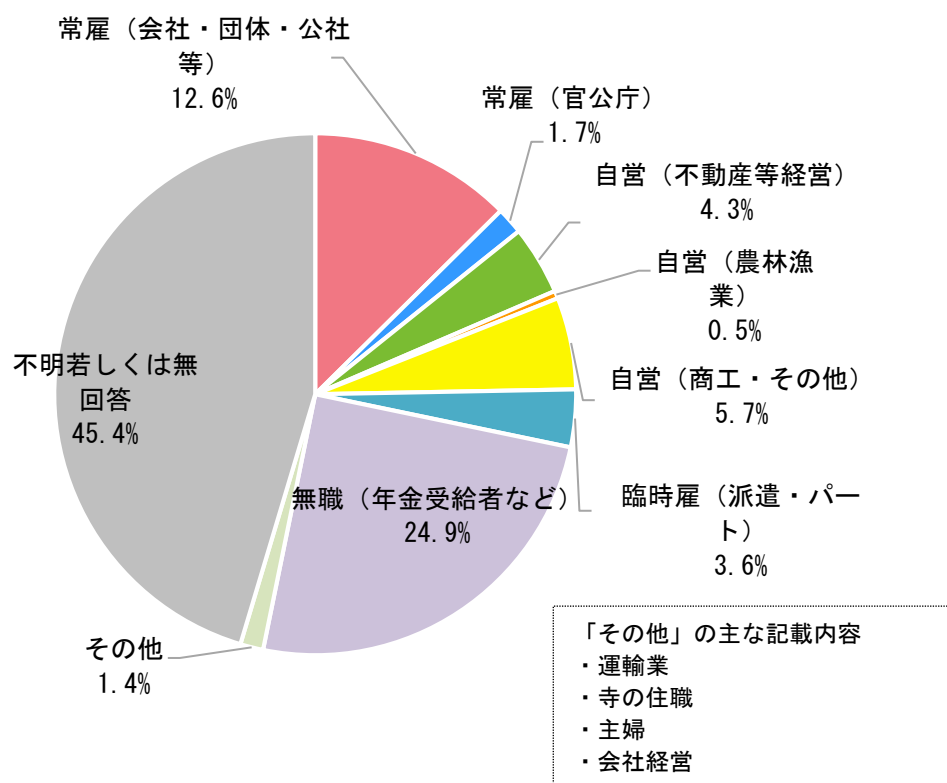
選択肢		件数	割合
1	30歳未満	0	0.0%
2	30～39歳	3	0.7%
3	40～49歳	12	2.9%
4	50～59歳	36	8.6%
5	60～69歳	82	19.5%
6	70歳以上	97	23.0%
9	不明若しくは無回答	191	45.4%
回答者合計		421	100.0%



- 60歳以上が約4割を占めており、現状の管理状況の維持が困難となる空き家が増加することが懸念される。

問 21. あなたの「就業形態」をお答えください。

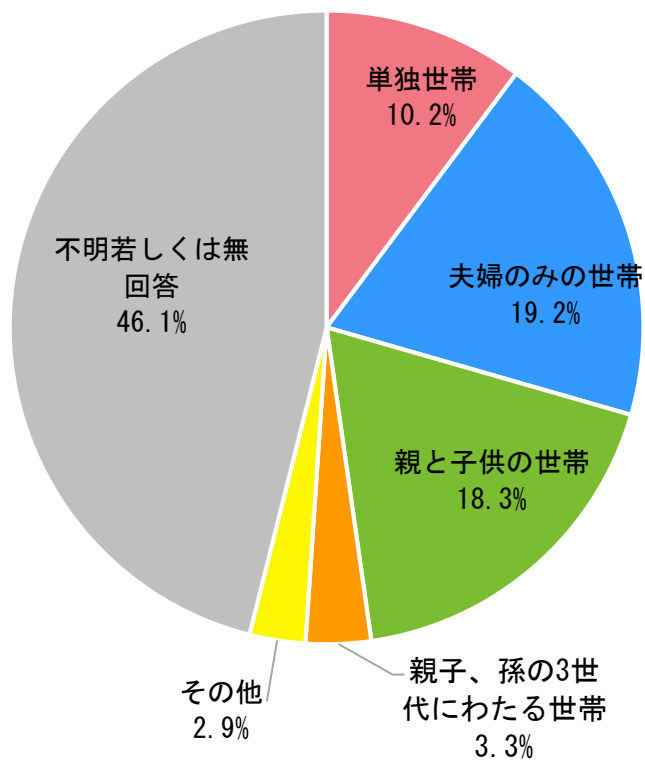
選択肢		件数	割合
1	常雇（会社・団体・公社等）	53	12.6%
2	常雇（官公庁）	7	1.7%
3	自営（不動産等経営）	18	4.3%
4	自営（農林漁業）	2	0.5%
5	自営（商工・その他）	24	5.7%
6	臨時雇（派遣・パート）	15	3.6%
7	無職（年金受給者など）	105	24.9%
8	その他	6	1.4%
9	不明若しくは無回答	191	45.4%
回答者合計		421	100.0%



- 高齢者が多いこともあり、「無職（年金受給者など）」が2割以上となっている。

問 22. あなたの「世帯類型及び世帯人数」をお答えください。

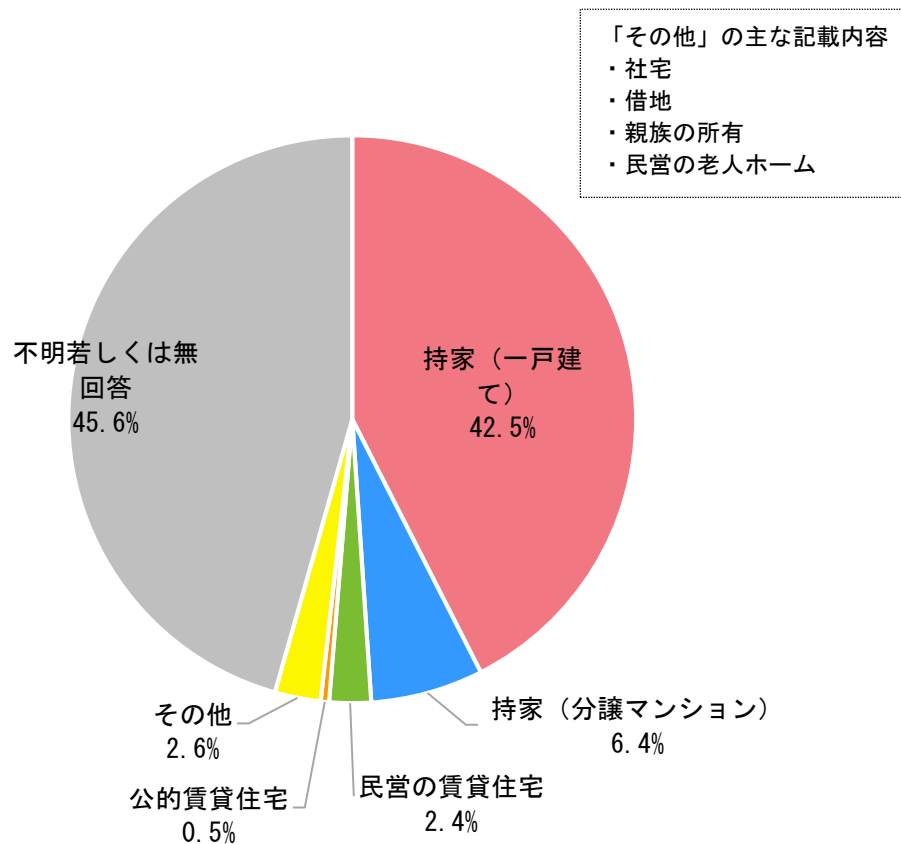
選択肢		件数	割合
1	単独世帯	43	10.2%
2	夫婦のみの世帯	81	19.2%
3	親と子供の世帯	77	18.3%
4	親子、孫の3世代にわたる世帯	14	3.3%
5	その他	12	2.9%
9	不明若しくは無回答	194	46.1%
回答者合計		421	100.0%



- 「夫婦のみの世帯」と「親と子供の世帯」との回答割合がともに約2割となっている。

問 23. 「現在のお住まい（ご自宅）」は以下のどれに該当しますか。

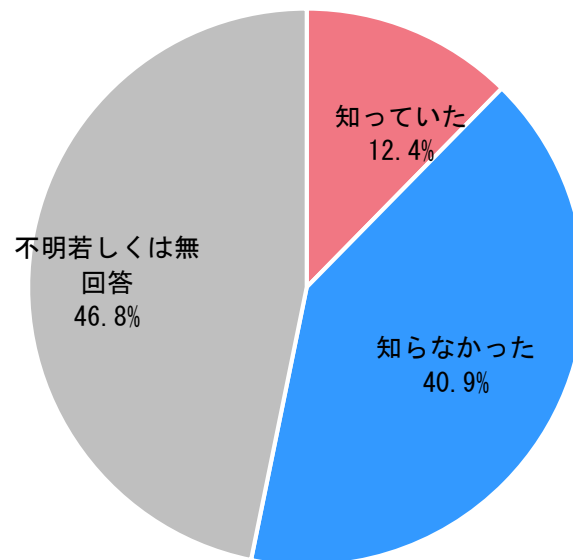
選択肢	件数	割合
1 持家（一戸建て）	179	42.5%
2 持家（分譲マンション）	27	6.4%
3 民営の賃貸住宅	10	2.4%
4 公的賃貸住宅	2	0.5%
5 その他	11	2.6%
9 不明若しくは無回答	192	45.6%
回答者合計	421	100.0%



- 持家（戸建、分譲マンション）に居住されているとの回答割合が4割を超えている。

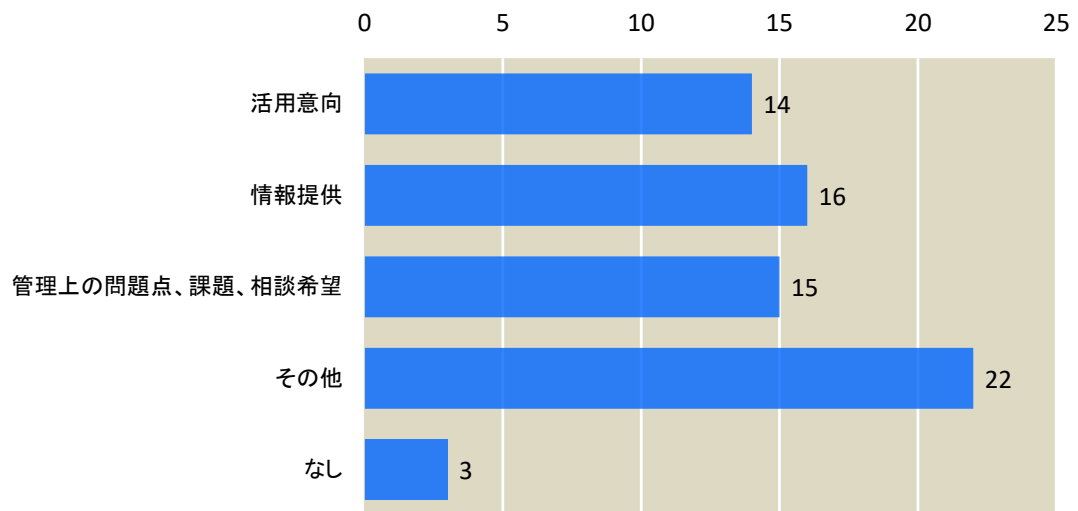
問 24. 所有されている空き家が「特定空家等」と認定され、必要な措置を行わなければ、固定資産税の特例措置から除外され、固定資産税が高くなる場合があることをご存知でしたか。

選択肢		件数	割合
1	知っていた	52	12.4%
2	知らなかった	172	40.9%
9	不明若しくは無回答	197	46.8%
回答者合計		421	100.0%



- 「知らなかった」との回答割合が4割と最も多くなっている。

問 25. 空き家の有効活用についての要望や意見等について、ご自由にご記入ください。



分類項目	意見概要
活用意向	売却、賃貸、譲渡等の活用を希望する意見（14件）
情報提供	今後の空き家の管理等について情報提供を望む意見（16件）
管理上の問題点、課題、相談希望	現在、空き家となっている建物を管理していく中での問題点、課題などの相談、意見（15件）
その他	現状についてのコメント等、上記に区分されない意見（22件）
なし	特になし（3件）

2.3 現況と課題

2.3.1 空き家発生要因

■空き家の発生要因と今後の動向

該当建物が空き家となった要因として、「他へ転居したため」や「相続・譲渡により取得したが、居住・使用していない」との回答が多い。また、所有者の高齢者割合が高く、高齢者の持家（一戸建て）所有者が多い。このことから、今後、高齢化が進むにつれて、現在空き家である建物に加え、居住する建物も空き家になる可能性があり、空き家の増加傾向は著しくなる恐れがある。

■空き家の発生抑止に関する今後の課題

今後、空き家の増加傾向が著しくなると想定されるため、持家に関して近親者と相談する、対処を考えておくなどの個々で空き家の発生抑制に努める必要がある。加えて、空き家抑制に関して、個々の動きを支援するまたは働きかける取組が重要であると考えられる。

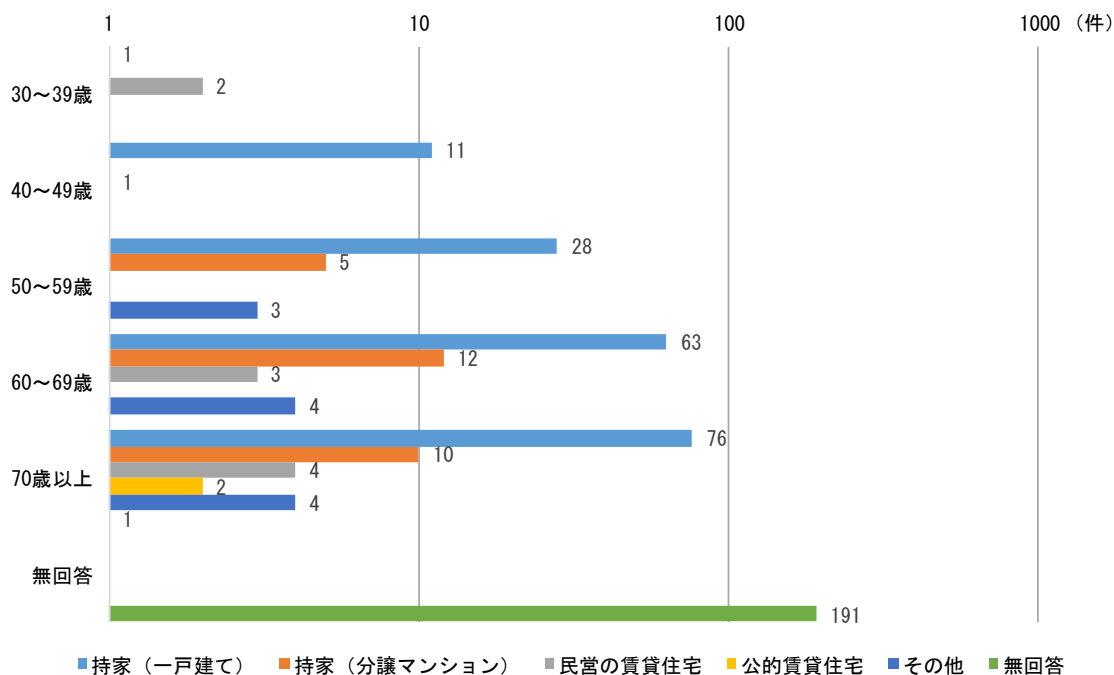


図 3-1 所有者年齢別の自宅形態

表 3-1 課題と根拠 1

課題	根拠
回答者合計のうち、3割が2008年（平成20年）以降となっており、近年空き家が増加傾向にあることがうかがえる。	問 2
「他へ転居したため」が約5割と最も多く、次いで「相続・譲渡により取得したが、居住・使用していない」との回答が約3割となっている。上記回答の合計は5割を超えており、大半の所有者は、当該建物への居留意向は低いものと想定される。	問 5
60歳以上が約4割を占めており、現状の管理状況の維持が困難となる空き家が増加することが懸念される。	問 20
持家（戸建、分譲マンション）に居住されているとの回答割合が4割を超えている。	問 23

2.3.2 管理状況

■空き家の維持管理状況

空き家の維持管理について、「定期的に行っている」との回答割合が高い。特に、1981年（昭和56年以前）に建てられた空き家は、近年に建てられた空き家よりも維持管理に努めている傾向が見られた。また、「定期的に行っていない」と回答した所有者が維持管理を定期的に行っていない理由として、「特に必要がないと考えているため」との回答が多い。

■空き家の維持管理に関する今後の課題

空き家について、「他の人に利活用してもらうことを希望しない」との回答が多いが、「他の人に利活用してもらうことを希望する」「条件によっては希望する」との回答も同程度見られた。特に、1981年（昭和56年以前）に建てられた空き家は、その傾向が強く出ている。1981年（昭和56年以前）に建てられた空き家は、維持管理を定期的に行っているとの回答が多かったが、利活用を考えるならば、耐震改修を施す必要がある建物が相当数存在するものと考えられる。これに伴い、利活用を進めるにあたっての金銭的な問題から、利活用されずに放置される可能性が高くなると考えられる。そのため、所有者の利活用に対する関心や意識啓発が期待できる支援・補助メニューの用意に加えて、空き家バンクへの登録を促す情報発信を継続実施していくことが重要である。

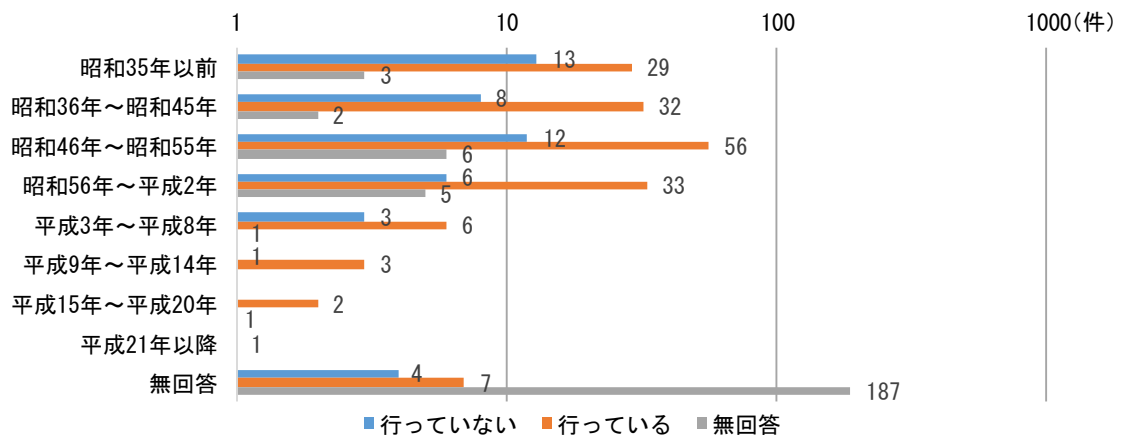


図 3-2 竣工時期別維持管理状況

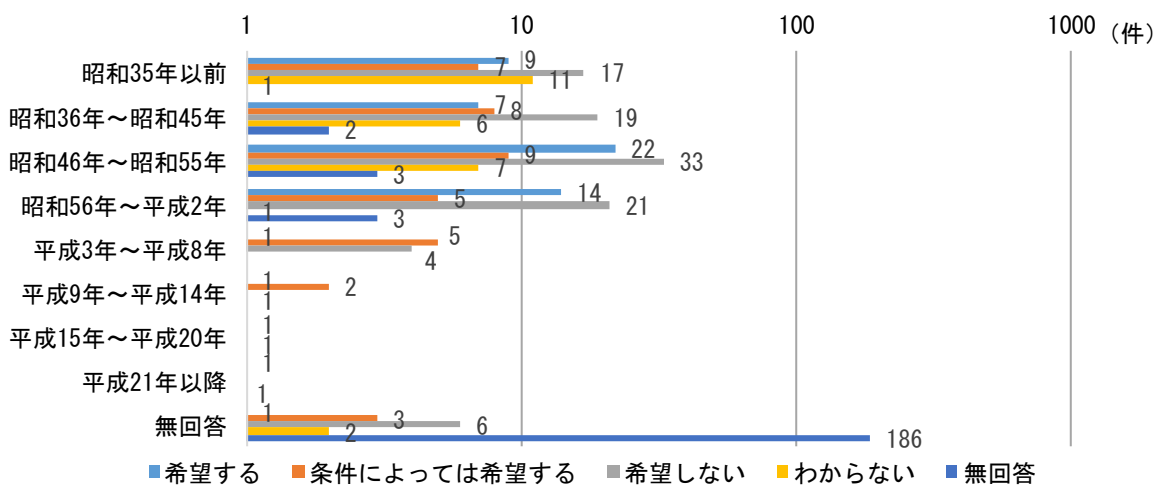


図 3-3 竣工時期別利活用意向

表 3-2 課題と根拠 2

課題	根拠
およそ築 20 年以上(平成 8 年以前建築)の建物が半数を占めている。1981 年(昭和 56 年)以前に建てられて建物が、約 4 割となっており、利活用を進めるに当たっては、耐震改修を施す必要のある建物が相当数あるものと想定される。	問 3
「当面、建て替えまたは改修を行う予定はない」との回答割合が約 4 割となっている。問 6 の回答結果と比較すると、建物に一定の傷み、損傷があるものの、建替えや改修の予定がない所有者が一定数存在していることがうかがえる。	問 8
「維持・管理」を定期的に行っているとの回答割合は、約 4 割となっている。	問 9
「特に必要がないと考えているため」との回答割合が最も高く 4 割を超えている。そのため、空き家の所有者に対する意識啓発を今後も継続して行っていくことが重要である。	問 10
「希望しない」との回答が最も多く 2 割を超えている。また、「希望する」、「条件によっては希望する」の回答を合わせた場合、2 割を超える。	問 15

2.3.3 土地所有状況

■土地の所有者と建物所有者状況

回答者の約半数が自己所有の土地に空き家が立地していると回答しており、そのほとんどの所有者は、単独個人名義であると回答した。また、「複数個人名義の建物である」といった回答も見られた。このことから、本市の空き家は、取り壊しや売却などを行う際、比較的スムーズに進行することが出来ると考えられる。なお、複数個人名義の場合、名義人全員の同意が必要となるため、取り壊しや売却などが困難になり、所有者の抱える空き家問題が長引く可能性がある。

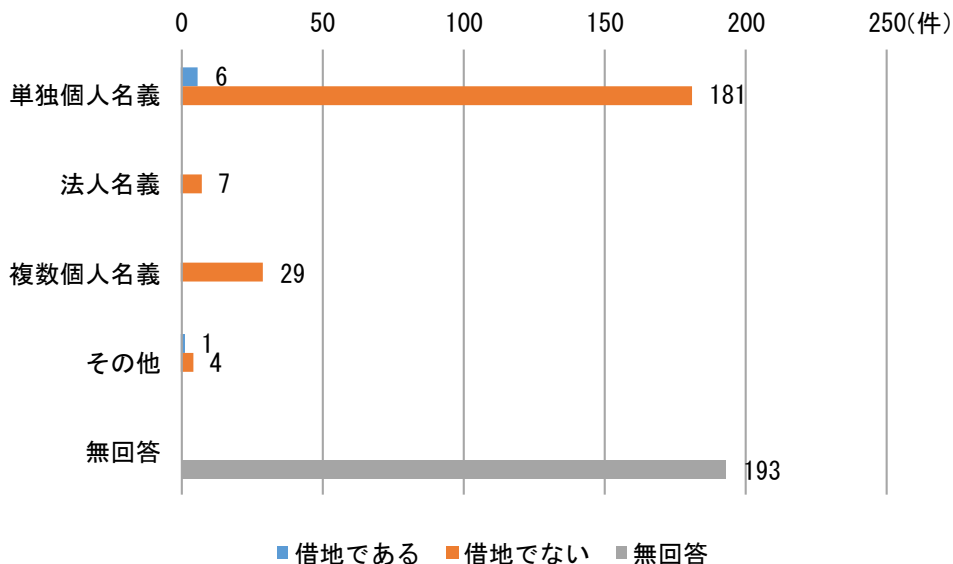


図 3-4 建物名義別土地の所有者

表 3-3 課題と根拠 3

課題	根拠
空き家となっている建物のほとんどは、自己所有の土地に立地している。	問 11
「単独個人名義」が約 4 割となっている。	問 12

2.3.4 所有者の認識

■空き家の発生抑止の必要性の認識不足

「借り手・買い手がない」と回答した件数が83件なのに対し、そのうち約半数が「募集していない」と回答している。また、「富田林市空き家バンク制度」は、回答者の半数に存在を知られておらず、「利用を申し込みたい」、「制度の詳細を知りたい」よりも「利用する予定はない」との回答が多く見られた。このことから、実際に空き家の発生を抑制しようと行動している所有者は少ないと考えられる。そのため、所有者の空き家に対する維持・管理意識を啓発する取組の継続実施が必要である。

■「富田林市空き家バンク制度」の登録意向と利活用に必要なこと

「利用を申し込みたい」、「制度の詳細を知りたい」と回答している人は、「公的な機関による借り上げ制度」をはじめ、「不動産業者等の事業者との連携」、「空き家の有効活用に関する情報の提供」を求める傾向が高い。

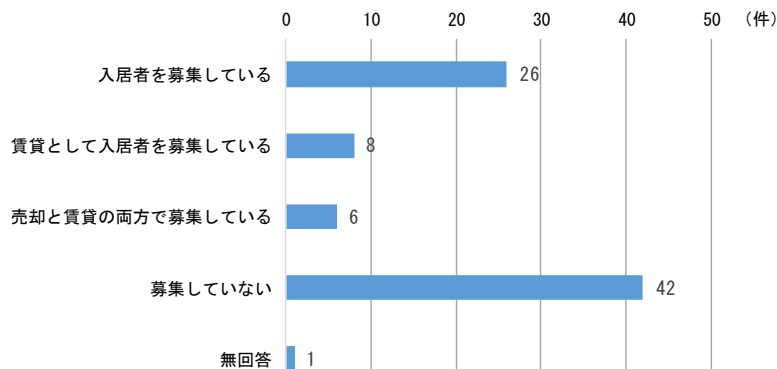


図 3-5 売却先・入居者の募集状況（借り手・買い手がないと困っている人）

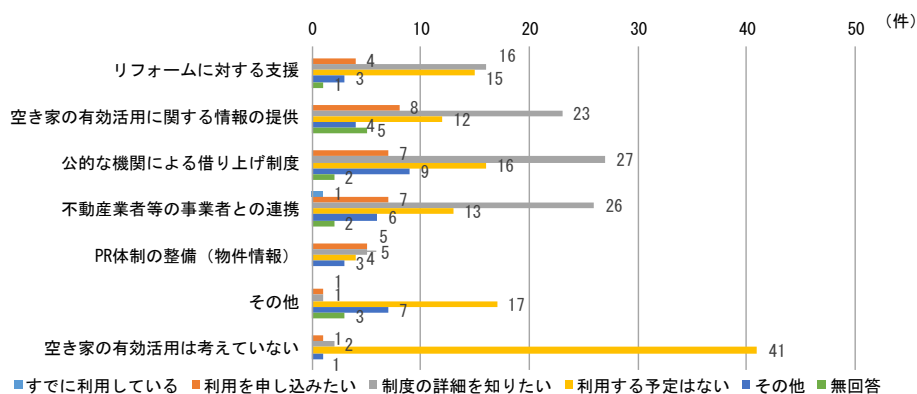


図 3-6 空き家バンクの利用意向と利活用に必要な支援

表 3-4 課題と根拠 4

課題	根拠
項目別では、「借り手・買い手がない」との回答が最も多くなっている。	問 7
「募集していない」との回答が4割と多く、売却の募集を行っている所有者は1割に満たない。	問 13
「公的な機関による借り上げ制度」との回答割合が約2割と最も多くなっている。	問 17
「知らなかった」との回答割合が約5割と最も多くなっている。	問 18
「利用を申し込みたい」、「制度の詳細を知りたい」との回答は約2割となっており、「利用する予定はない」との回答が約3割となっている。	問 19