

熊取町空家実態調査の結果について

人口減少や社会状況の変化により全国的に空家が増加しています。住替えや転入の受け皿としての空家は一定数必要ですが、適切な管理がなされていない空家はその周辺環境に影響を及ぼしかねません。

平成30年に国が行った住宅・土地統計調査の結果での空家率は全国13.6%、熊取町6.7%と大阪府内でも最も低い値となっていますが、比較的空家数が少ない現在から、空家発生の予防策や適正な管理のための方策を講じる基礎資料とするべく令和4年度に空家等実態調査を実施し、令和5年度に空家所有者等にアンケートを実施しました。

【1】 令和4年度熊取町空家等実態調査の結果概要 (空家数)

調査名	年度	空家数
熊取町空家等実態調査	令和4年度	471

※前回調査からの流動性と空家数

平成30年度自治会協力の空家調査結果409件の状況を、令和4年度調査で再度確認したところ、
・空地等29件 ・新築、建替58件 ・居住者あり132件 ・空家(継続)190件 となっており、
約半数に利活用等による流動性が見られたものの、空家数は増加となっています。

(不良度の状況)

また、目視による空家等の判定基準、不良度の基準を設定し、空家数に加え不良度も併せて調査しました。

不良度については「建物不良度」と「環境等不良度」の2不良度で判定。それぞれA～Dにランク付けしています。

空家総数	不良度判定ランク			
	A	B	C	D
471	147	151	129	44

不良度

- Aランク:管理に特段問題はなく、現況で利用可能
Bランク:管理は若干行き届いていないが、簡易な対策で利用可能
Cランク:倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
Dランク:管理は行き届いておらず、現況での利用は困難

(特定空家等の発生予防について)

Dランクの空家は、将来的に特定空家等(※)になることが懸念され、早い段階で所有者へ適切な情報提供と継続的な取組みが必要となっています。

特定空家等(※)とは下記(1)～(4)いずれかにあると認められる空家です。

- (1)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
- (2)著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (4)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

【2】アンケート調査結果(中間報告)

(アンケート結果の概要)

実態調査時に外観より空家と判断した 471 件のうち、送付先が特定できた 314 件へ令和 5 年度にアンケートを送付した結果 139 件から回答がありました(回答率 44.3%)。

139 件の回答のうち 77 件が現在も空家という回答で、77 件の回答概要としては、相当の建築年数を経ている住宅が大半を占めており、草木の繁茂や建物への心配事が多く、今後の意向としては売却希望の割合が高くなっています。

アンケート項目	回答割合の多いもの		考察
空き家の建設年	昭和36年～45年	14%	築後相当に年数が経過している住宅が多く、利活用に耐震性の確保が必要
	昭和46年～55年	44%	
	昭和56年～平成2年	20%	
所有者(管理者)の居住地からの所要時間	30分以内	47%	現所有者(管理者)の約半数は居住用の住宅を空家の近くに有しており、自己が居住する可能性は低い。
所有者(管理者)の年齢	65歳～74歳	25%	高齢の方が多く、今後は維持管理がより困難になると考えられる。
	75歳以上	34%	
空き家の管理上の心配事	樹木・雑草の繁茂	17%	草木の繁茂が最も多いが、住宅の築年数から建物への心配事も多い。
	住宅の腐朽・破損の進行	14%	
	地震・台風などによる損壊・倒壊	14%	
	不審者の侵入や放火	14%	
今後の意向	売却	46%	建物の築年数から、売却には住宅の除却が前提となる可能性が高い。
希望する助成制度	建物解体費用への補助	13%	「建物のリフォームへの補助」は 6.8%と比較的低い水準となっている。
	建物解体後の固定資産税の減免	13%	
	家財道具処分の補助	12%	
	空家敷地内の草木の軽度な剪定	11%	

【3】 アンケート結果を踏まえた今後の進め方

(既存制度の積極的な周知)

空家所有者に対し、心配事の解決や建替えの促進となる建物除却の補助制度(耐震化制度)の周知や、空家を探す人とのマッチングの場となる空き家バンクへの登録を積極的に促します。

(相談体制の強化、協力機関との連携)

空き家バンクへの登録と空家相談会への参加を積極的に促し、売却・賃貸借等の利活用へつなげると共に、空家相談会の協力機関と連携し不動産事業者の情報提供を行い、空家所有者等がより相談しやすい環境作りを進めます。

(所有者等への適正な維持管理の要請等)

空家適正管理の必要性について所有者等に対し周知啓発を行います。

また、令和6年4月1日から義務化された相続登記制度や、空家の適正管理の必要性と、空家管理の不全により生じるリスクを含め町民へ広報・周知を行います。