



近畿2府5県における住み替えニーズ調査結果 ⑧

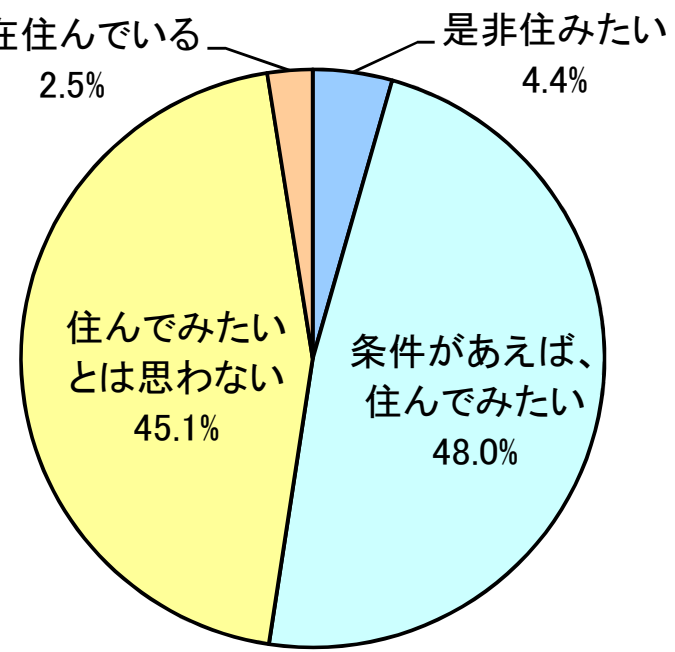
○奈良県の郊外住宅地への住み替え意向を聞いたところ、「条件があれば住んでみたい」が約5割であった(どの世帯も同様)

○この場合の「条件」については「価格が手ごろ」「利便性が高い」等であり、子育て世帯では「子育て環境が整っている」ことがあげられた

■奈良県の郊外住宅地への住み替え意向

<全体>

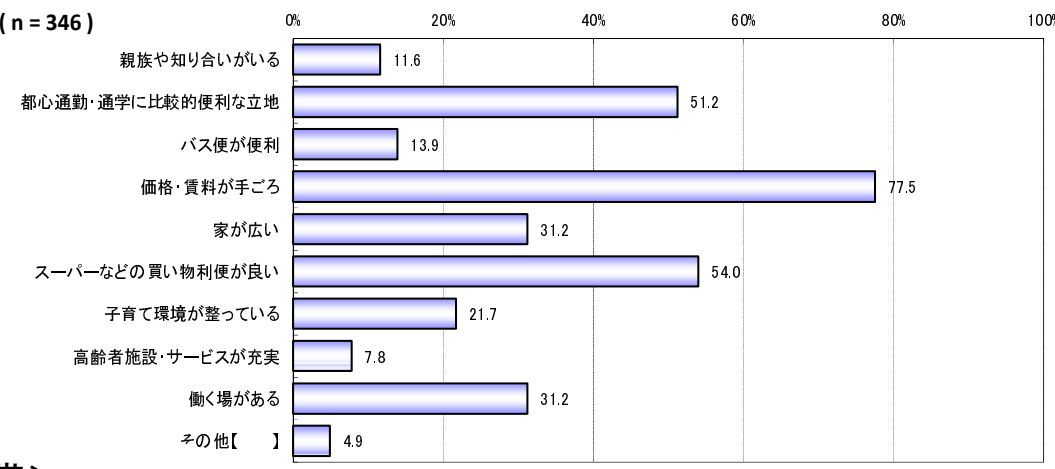
(n = 721)



→「条件」の内容(いくつでも)

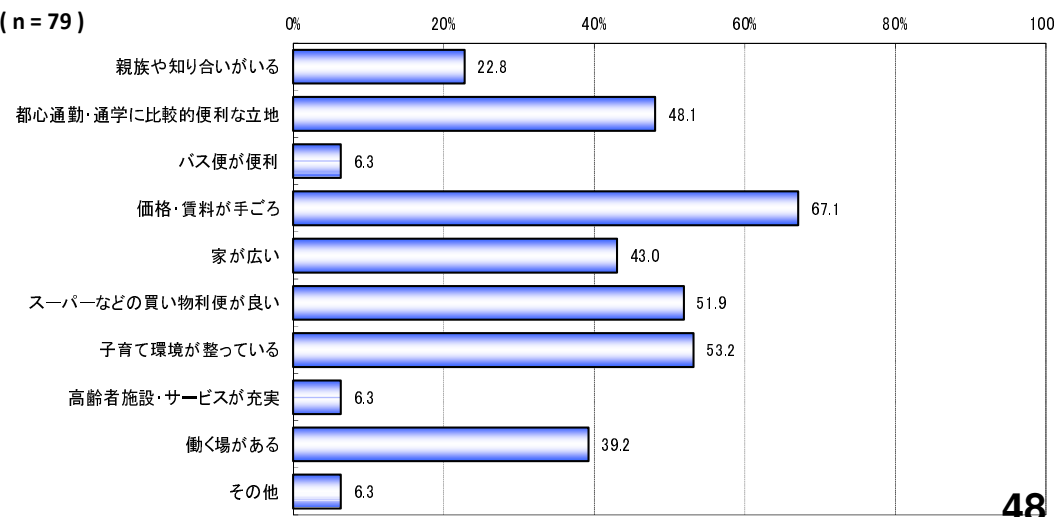
<全体>

(n = 346)



<子育て世帯>

(n = 79)





近畿2府5県における住み替えニーズ調査結果 ⑨

○近畿府県で住み替え意向のある方については、全体的に交通や買い物の利便性の高いところを求めている

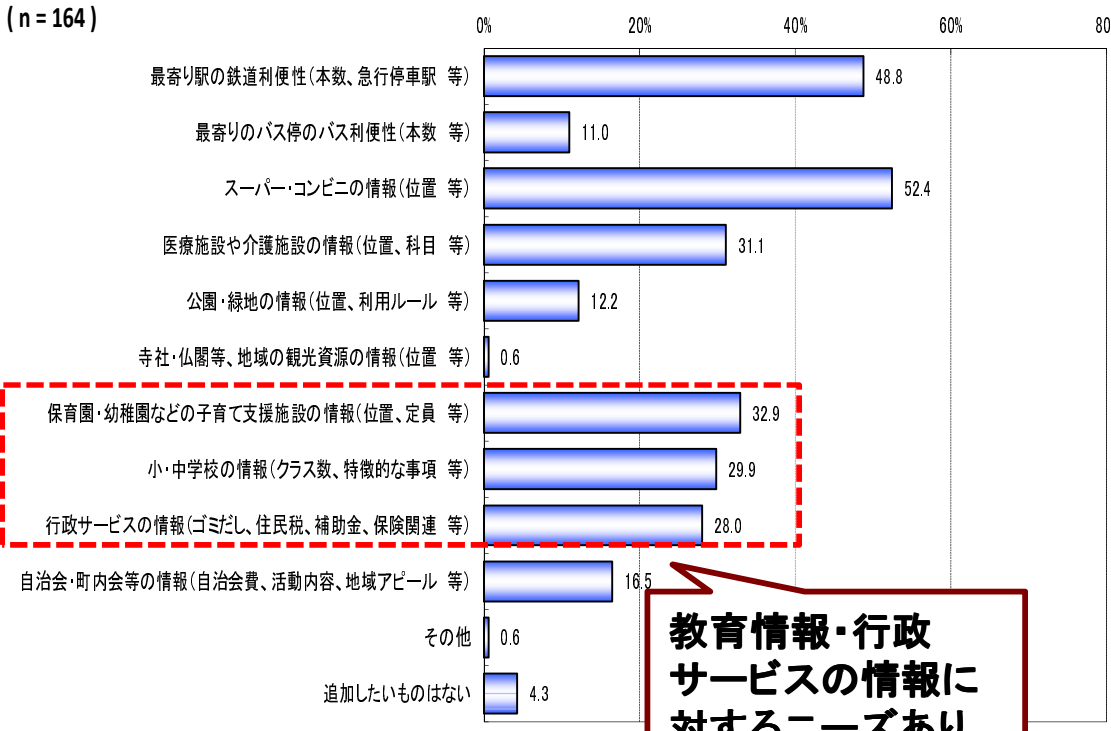
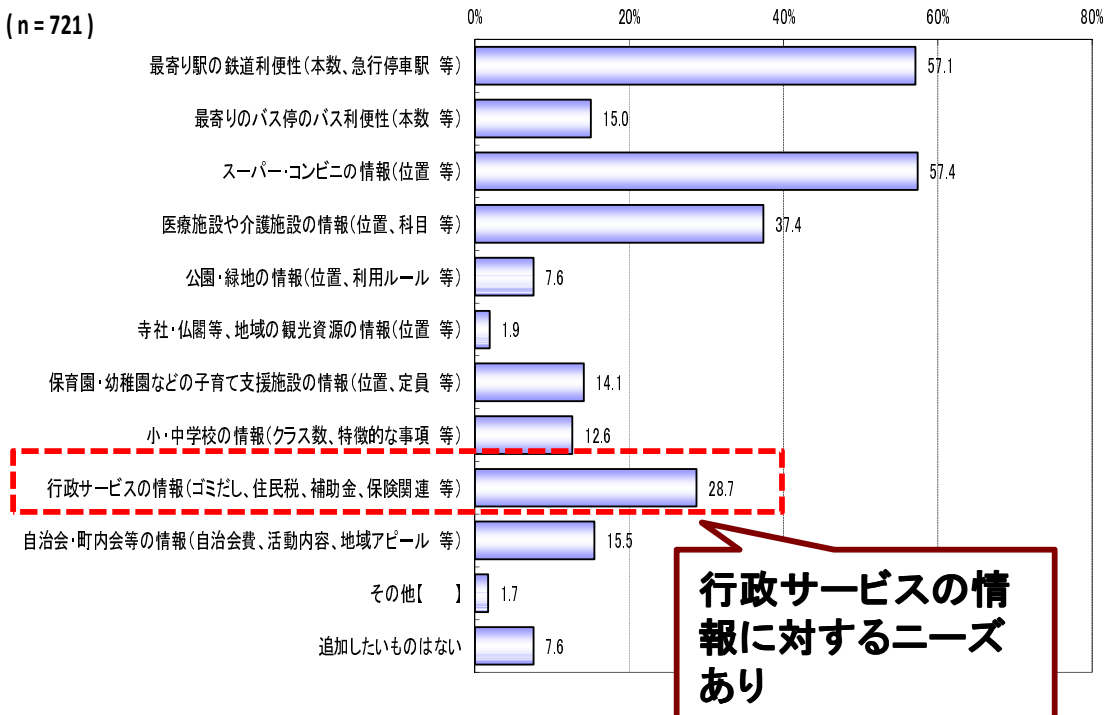
○一方で、「郊外」や「戸建て住宅」へのニーズは一定数あること、また、特に子育て世帯では「教育環境の良さ」や「治安の良さ」などを重視する傾向があることなどから、奈良県の郊外住宅地についても環境の良さ・治安の良さなどの地域の良さをアピールすることで、転入を促進できる可能性がある（実際、前述の生駒市あすか野では、教育環境の良さを理由に子育て世帯が流入している）

■参考) 住み替え先の物件を探す際に必要な情報

(住宅の価格・規模等の基本情報に加えて役立つと思う情報3つまで)

<全体>

<子育て世帯>





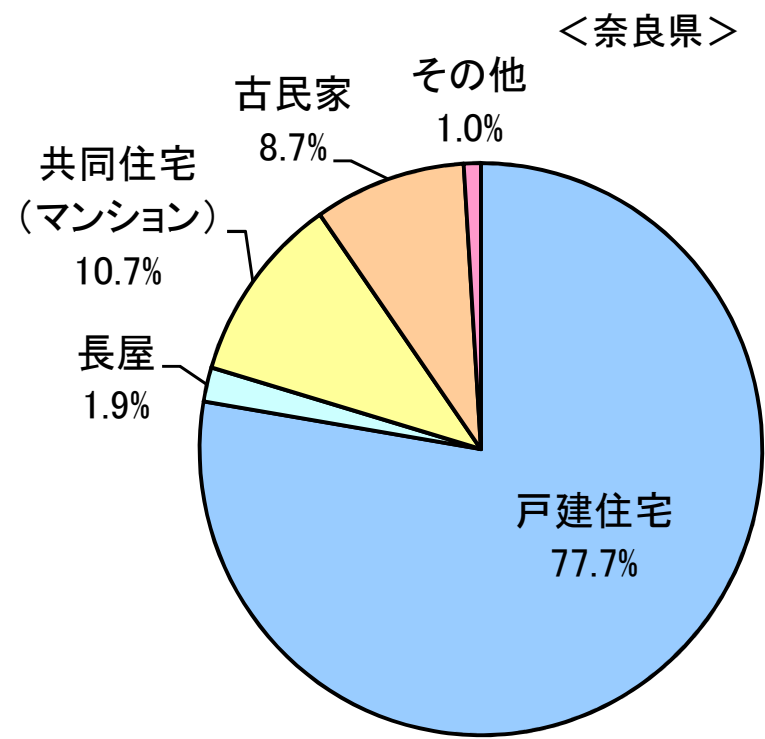
近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ①

○近畿2府5県(京都府・大阪府・兵庫県・和歌山県・滋賀県・三重県・奈良県)の住民のうち、空き家を所有している方(自身が所有・親又は祖父母が所有し自身が管理)に対してwebアンケートを実施

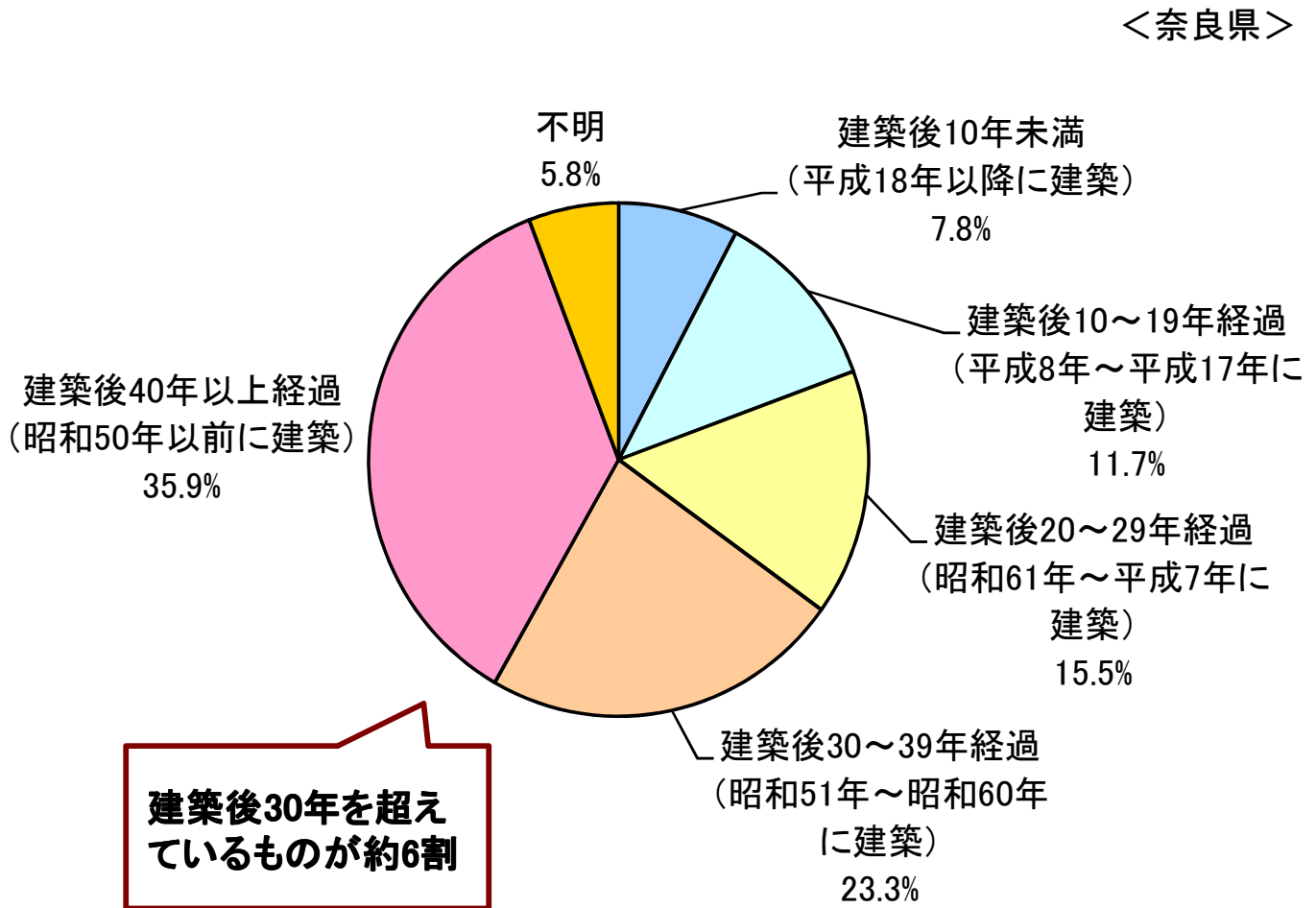
○各府県100名の回答とし、奈良県と他府県で空き家に係る意識の違いがあるか等を分析

→結果として奈良県と他府県ではほとんど違いが無かった

■空き家のタイプ



■空き家の建築後の経過年数



建築後30年を超えているものが約6割

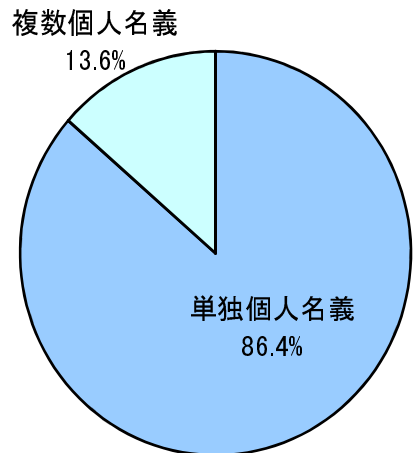


近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ②

○空家の所有は個人名義となっているものがほとんどだが、複数名義のものも1割強存在
 ○相続等で取得したものが約4割となっている

■空き家の名義

<奈良県>

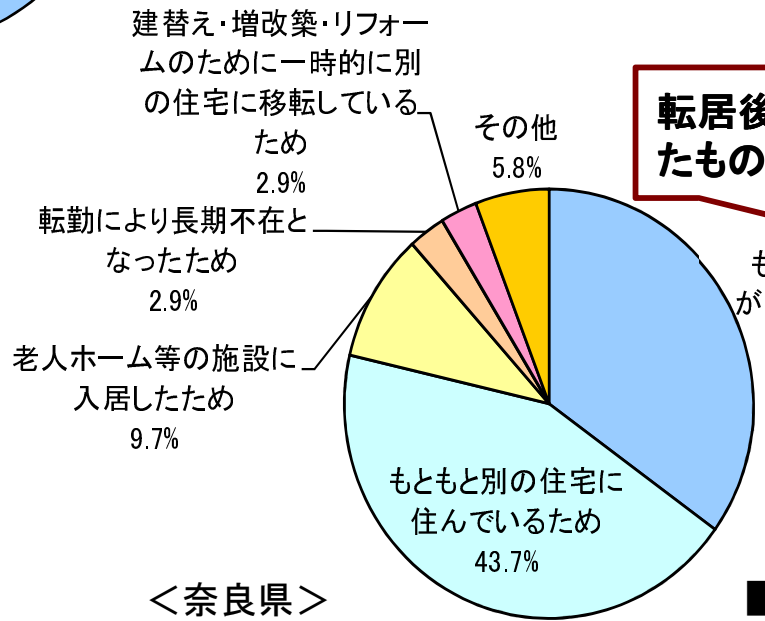
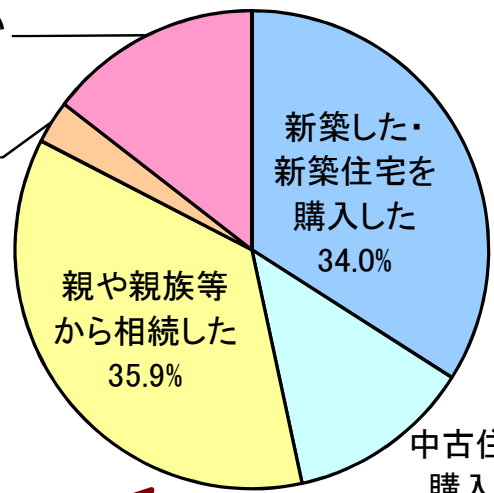


■空き家の取得経緯

<奈良県>

所有者は親・祖父母等であり、自分は管理(状況を把握)しているだけなので詳しくは知らない

遺贈された(遺言により他人から贈与された)



転居後空き家となったものも多い

もともとは住んでいたが、転居し、別の住宅に住み替えたため

相続・遺贈により取得したものが約4割

<奈良県>

■居住用に使っていない理由



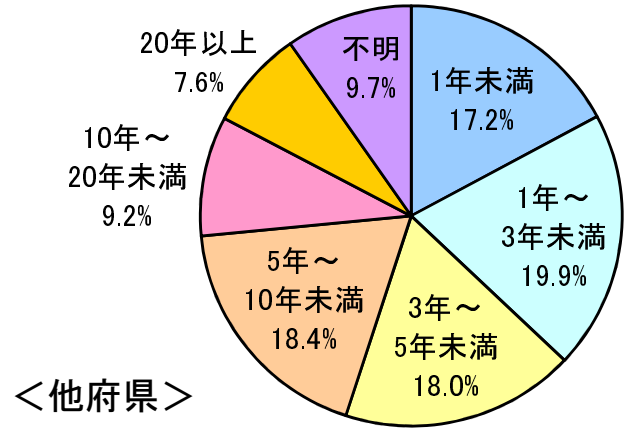
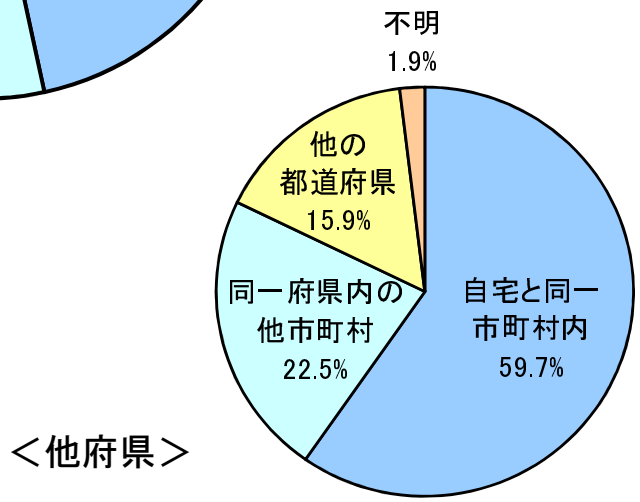
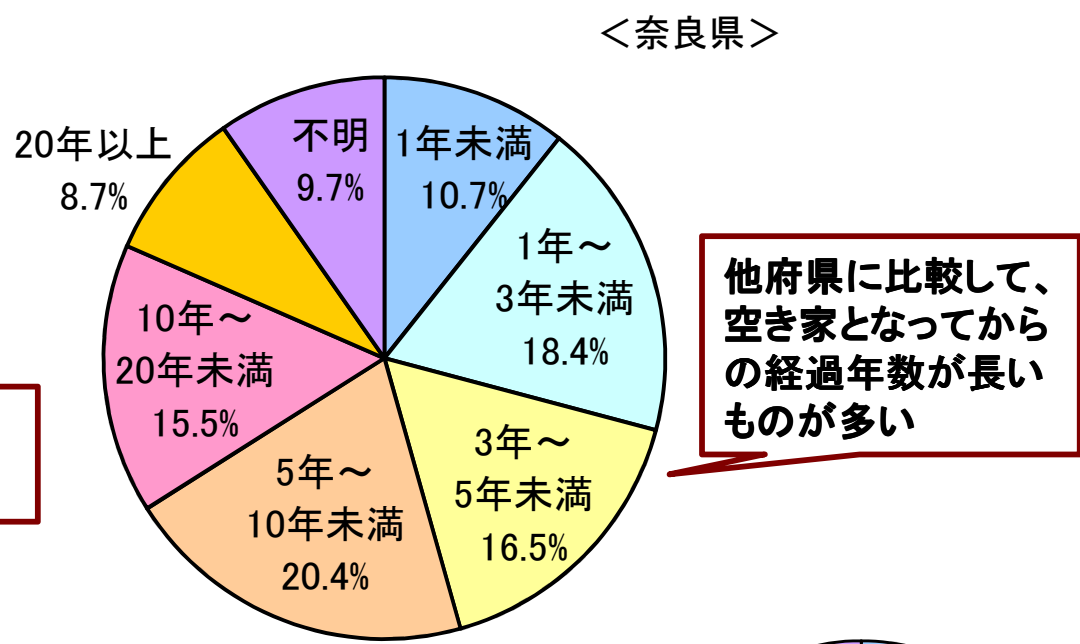
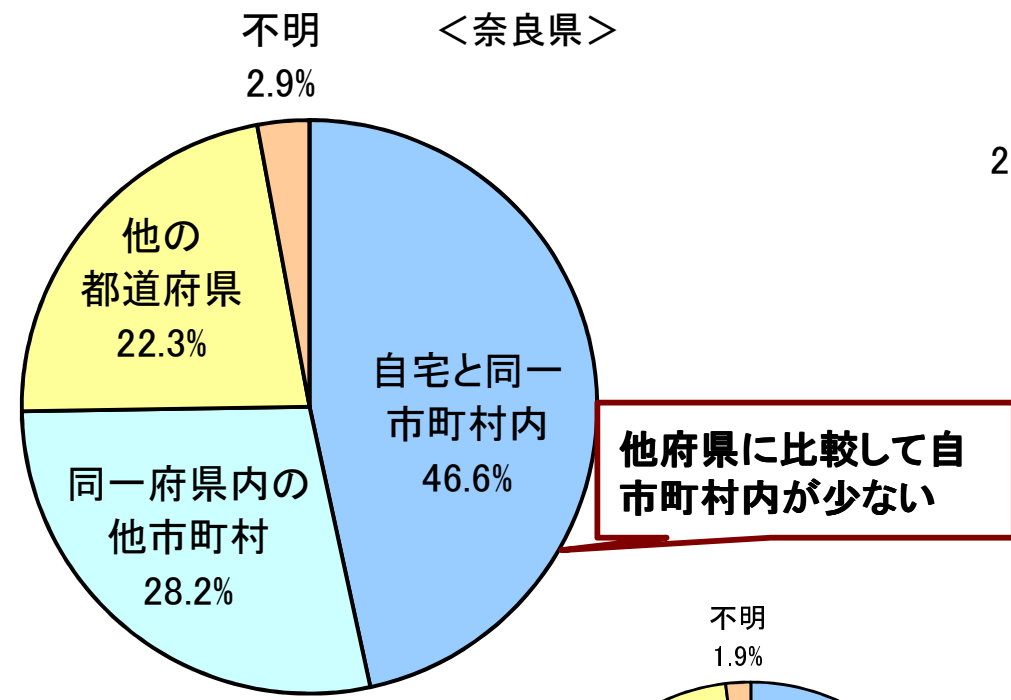
近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ③

○空き家の所在地が管理者の自宅と同じ市町村内であるものの割合は、他府県より10%以上少ない

○また空き家となってからの経過年数が長いものが多い

■空き家の所在地（管理者との位置関係）

■空き家になってからの経過年数





近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ④

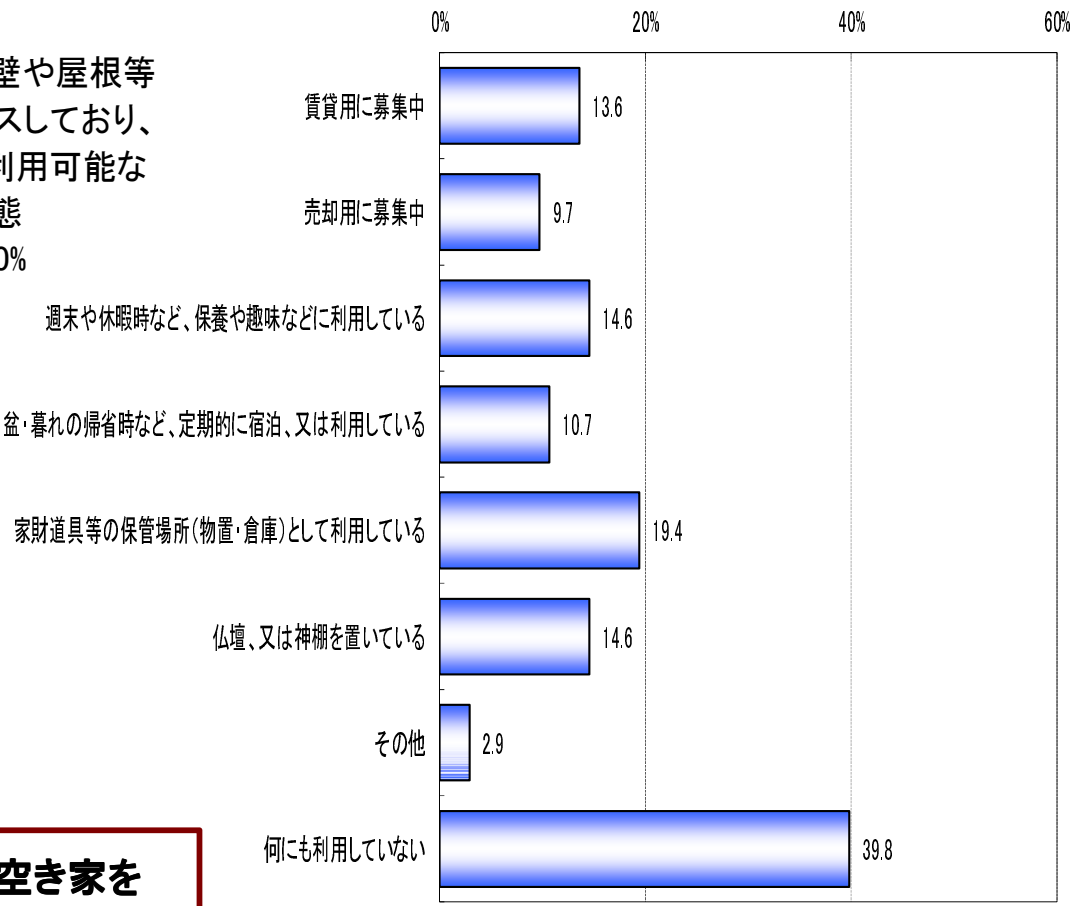
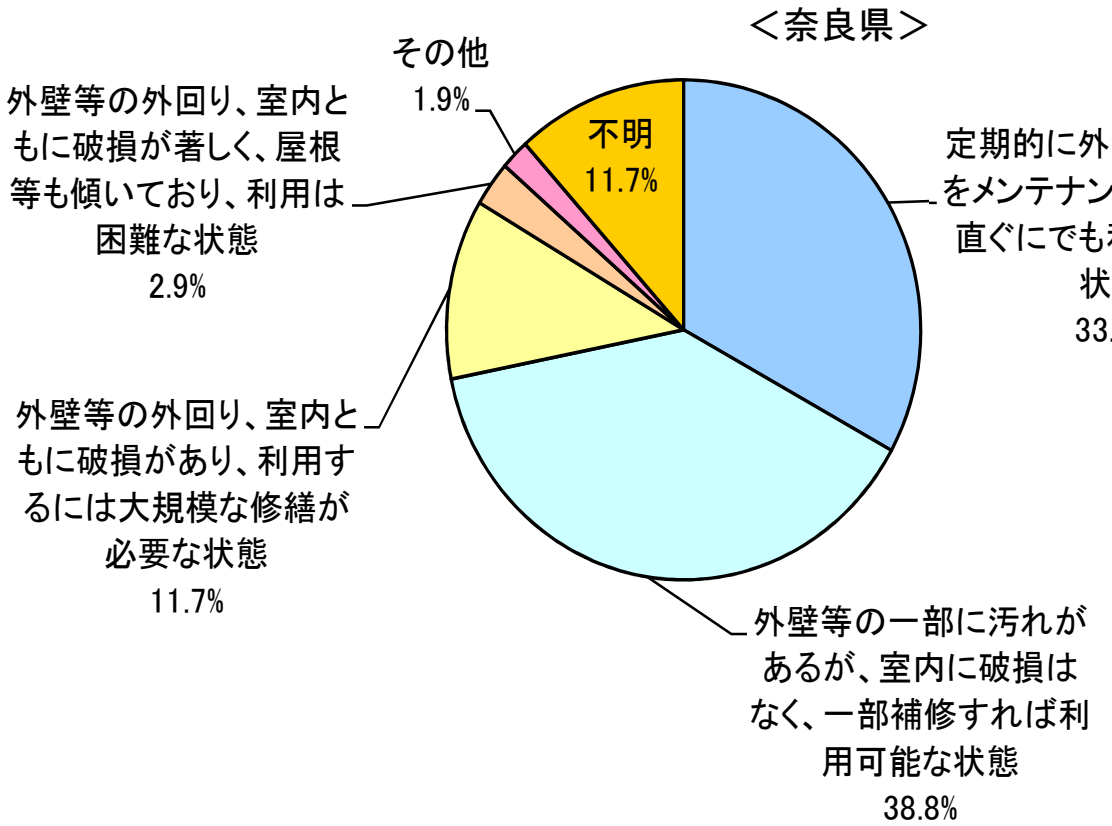
○空き家の状態は比較的良好なものが多く、直ぐに利用可能・一部の補修で利用可能なものの合計が約7割となっている

○しかし、「何にも利用していない」空き家が約4割存在

■空き家の状態

■空き家利用方法（いくつでも）

<奈良県>



約4割が空き家を利用していない



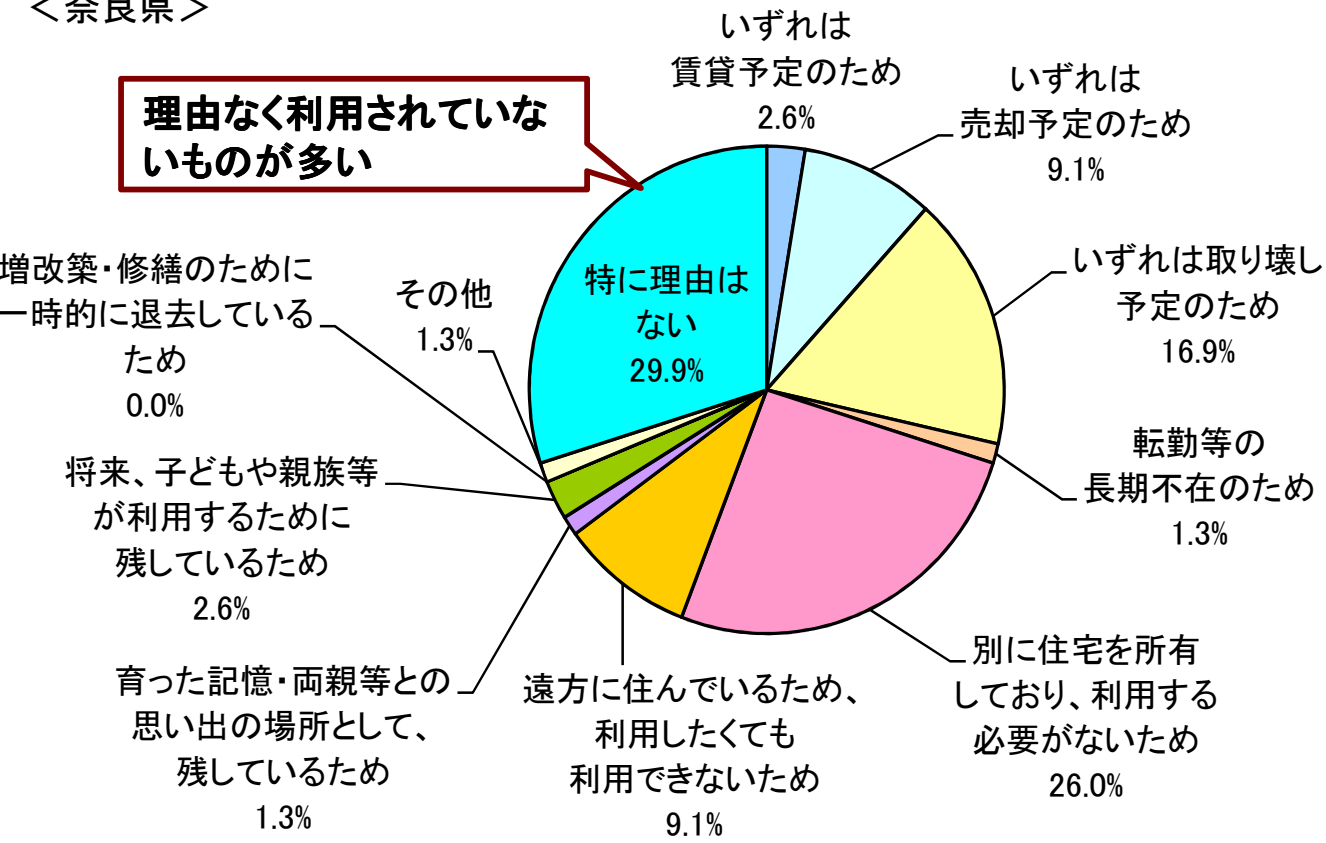
近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ⑤

○空き家を積極的に利用していない理由では「特に理由はない」が約3割、「別に住宅を所有しており利用する必要がない」とあわせると5割強となった

○空き家を「誰も管理していない」とする割合は他府県に比べて高く、2割に達した

■空き家を積極的に利用していない理由

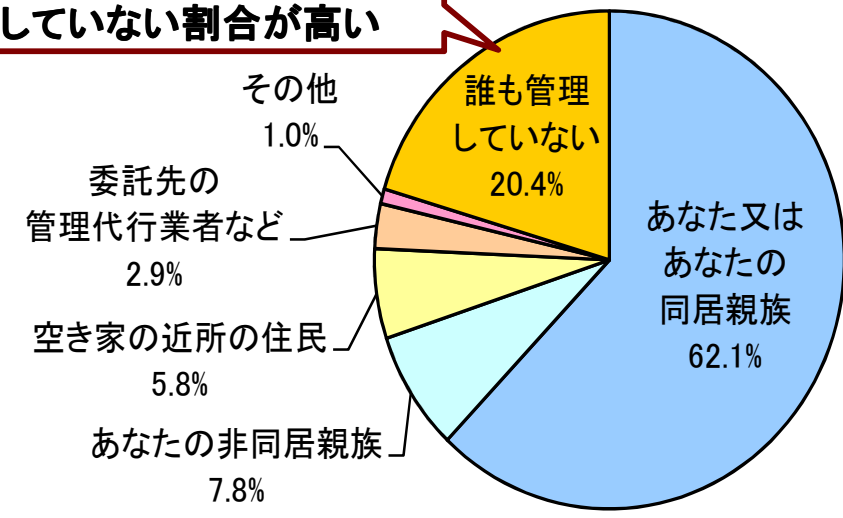
<奈良県>



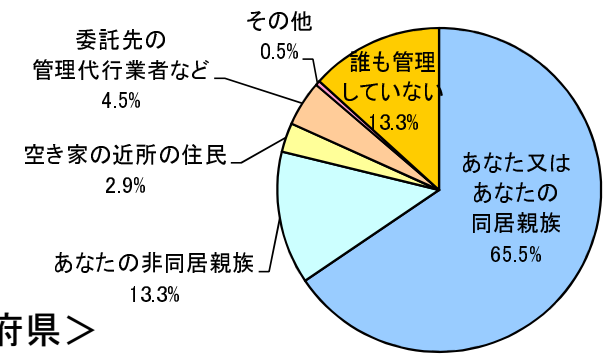
■空き家を管理している人

他府県に比較して、管理していない割合が高い

<奈良県>



<他府県>

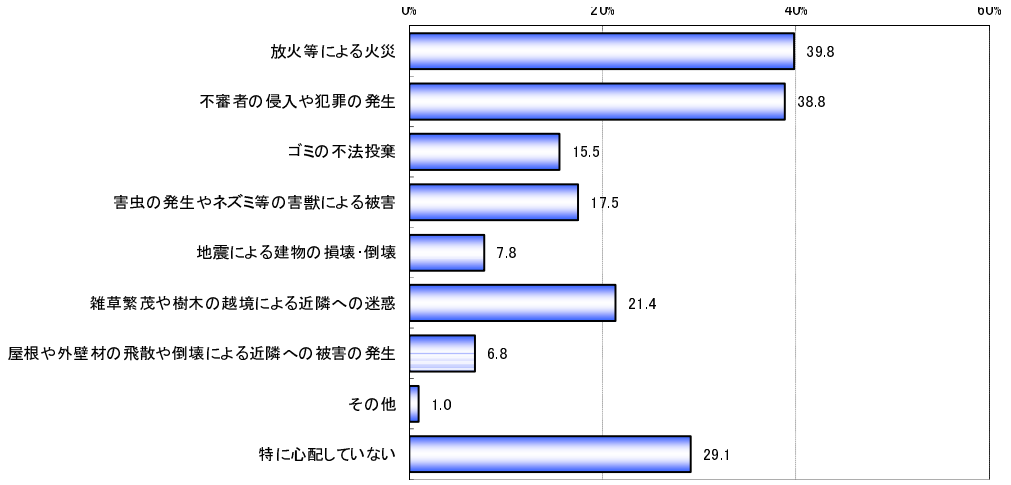




近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ⑥

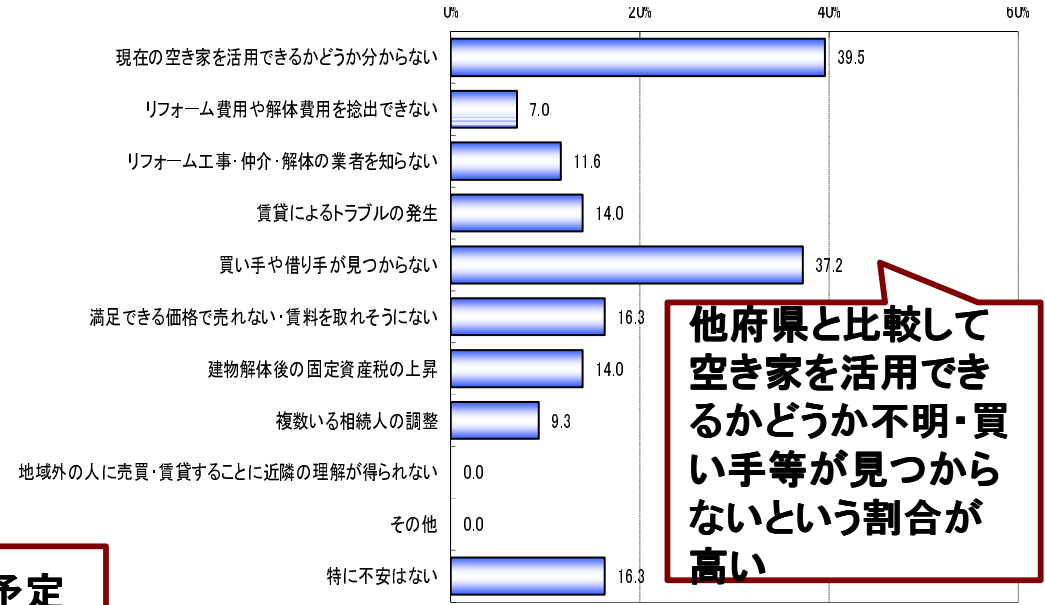
○空き家にしておくことについては、防犯上等の懸念を持っている人が多い
 ○今後5年間で売却・賃貸等の意向があるのは併せて3割弱だが、「買い手が見つからない」等の課題を感じている割合が比較的高い

■空き家にしておくことでの心配（3つまで）



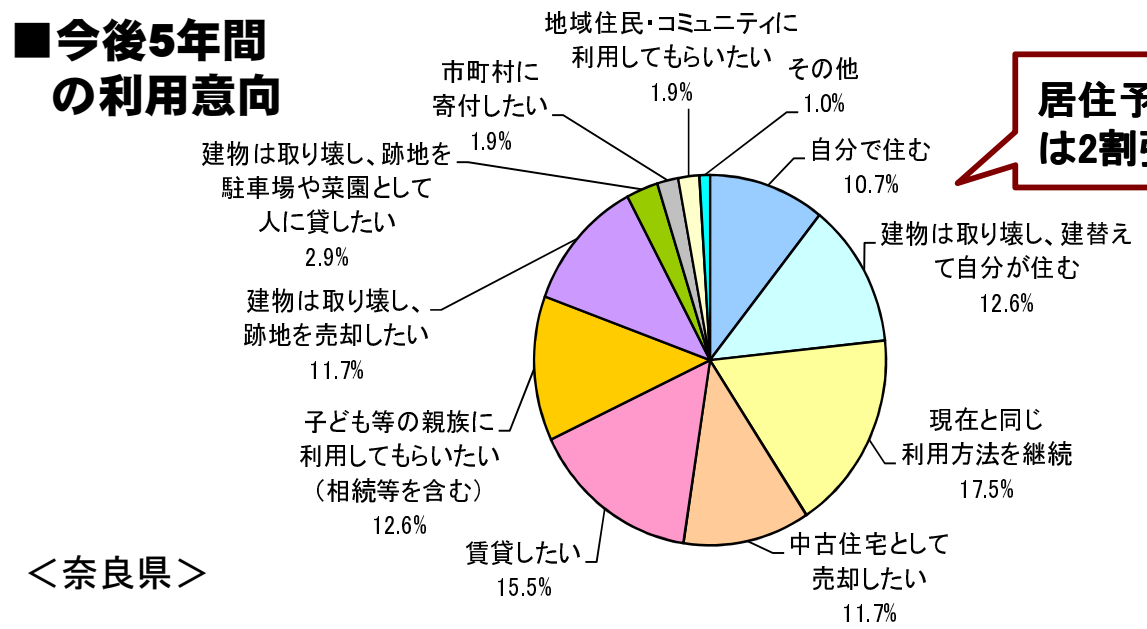
■賃貸・売却の際の課題（3つまで）

<奈良県>



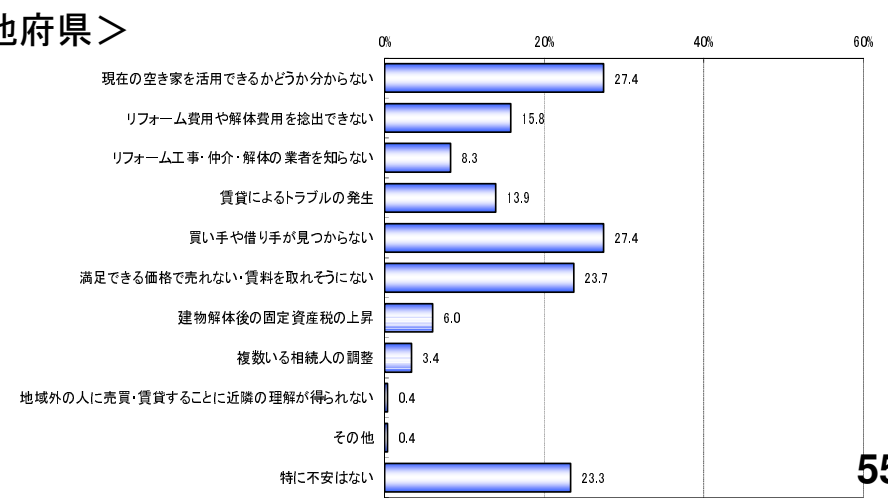
他府県と比較して
 空き家を活用できるかどうか不明・買い手等が見つからないという割合が高い

■今後5年間の利用意向



居住予定は2割強 <他府県>

<奈良県>

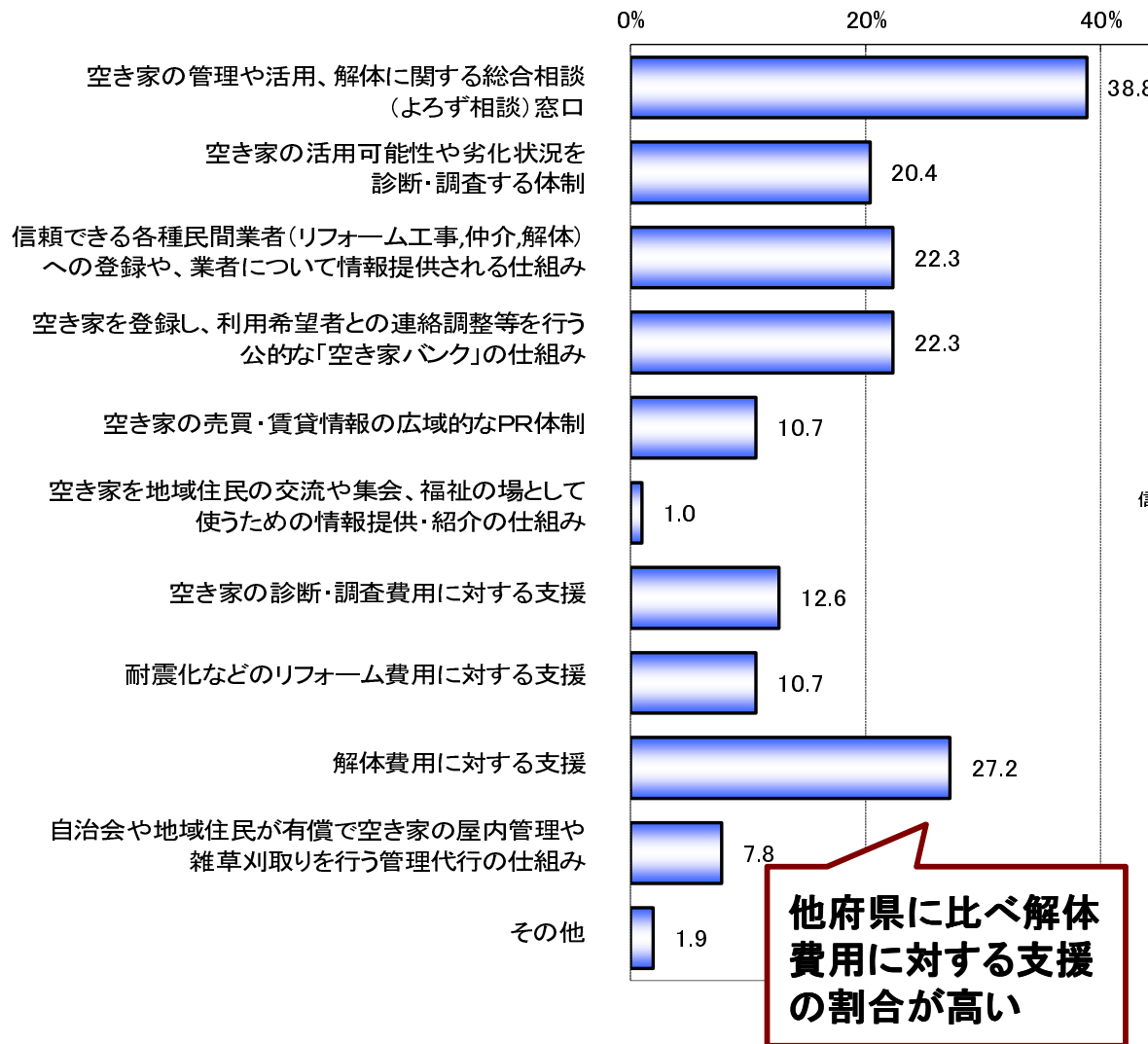




近畿2府5県における空き家に係る調査結果 ⑦

○空き家の管理・活用に際してあればよいと思うものについては、奈良県・他府県ともに「総合相談窓口」の割合が高い

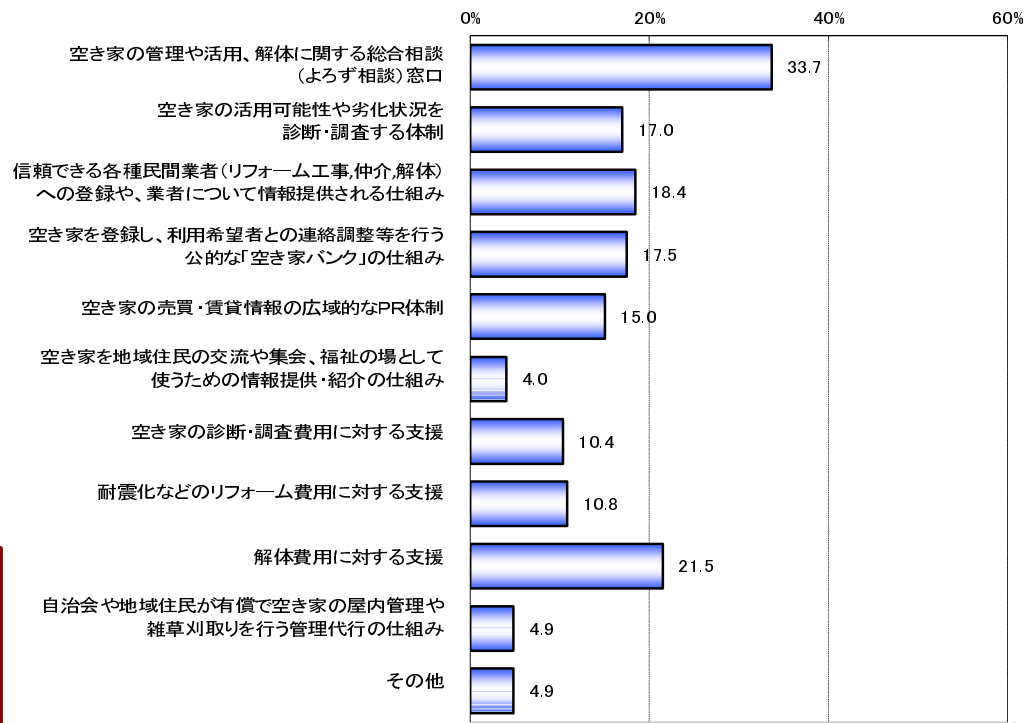
■空き家の管理・活用等に際しあればよいもの（3つまで） <奈良県>



総合相談窓口へのニーズが高い

他府県に比べ解体費用に対する支援の割合が高い

<他府県>





郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ①

○今回モデル地区3地区において行った空き家の実態調査を元に、郊外住宅地における空き家調査を行う場合に参考となる事項をとりまとめる

■空き家調査の目的と調査対象

今回は i・ii を実施

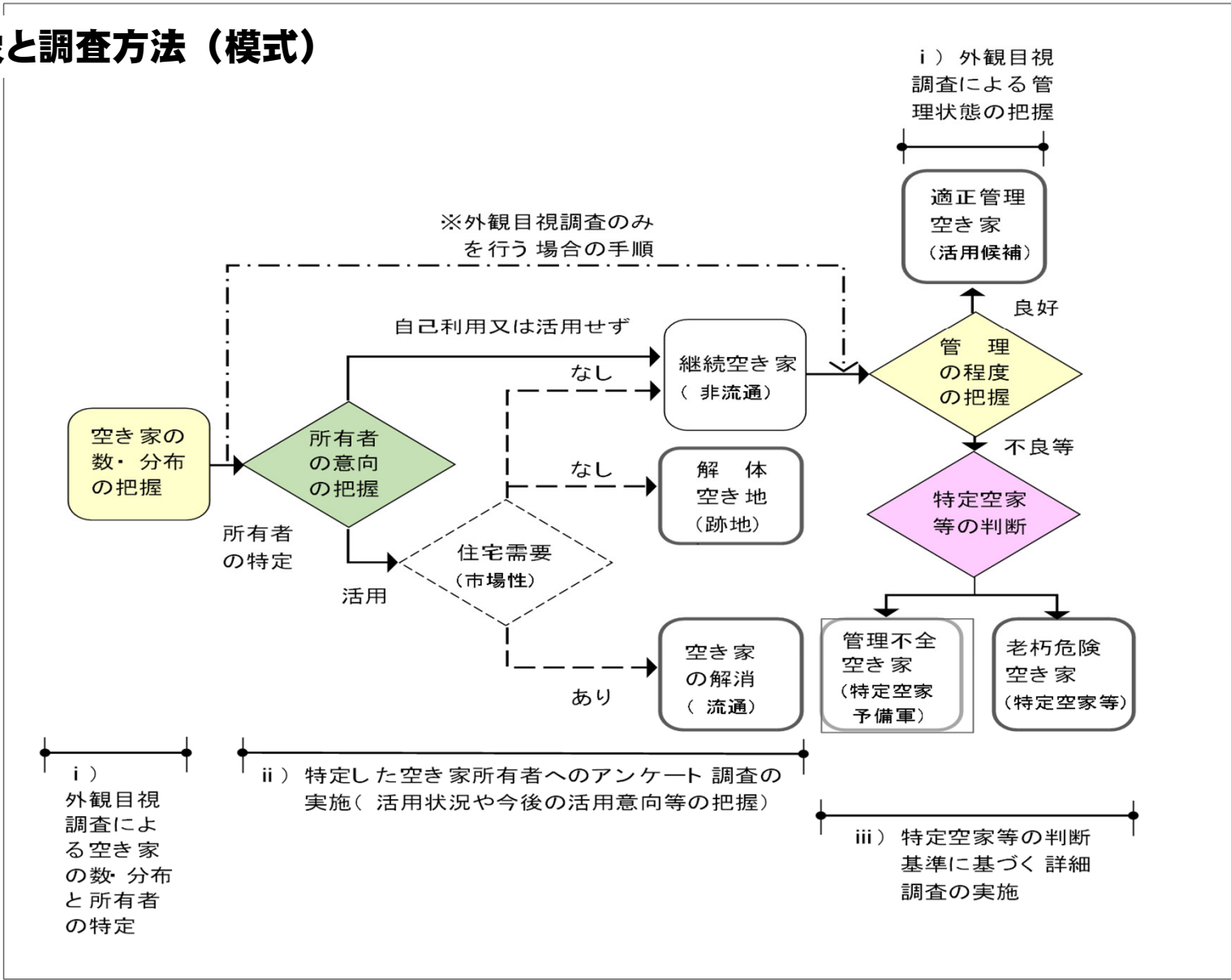
調査目的・対象	主な調査方法と調査結果の活用方法
i) 空き家の数と分布の把握	<p>【外観目視調査(現地調査)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外観目視により空き家の数や分布を把握することで、現時点での空き家の発生状況を把握する。 ・さらに、最寄り駅やバス停等からの位置関係や地形(高低差)、敷地の道路からの高さ等の即地的な状況を把握することで「空き家等の発生傾向」等を把握する。 ・併せて建物や敷地(庭)の管理状態を把握することで、今後の空き家の活用や管理放棄空き家発生予測を行うなど、県及び市町村の空き家対策の検討に役立てる。 ・ただし、空家等対策の推進に関する特別措置法(以降「特措法」と称す)に基づく国の基本的な指針に示す空家等(概ね年間を通じて建築物等の使用実績がない)を調査対象とするか、期間は問わず調査時点で空き家となっている建物を対象とするかで、調査方法は異なる。
ii) 活用が見込める空き家等の数量と分布の把握	<p>【空き家所有者への意向調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外観目視調査を通じて特定した所有者へのアンケート調査等を通じて、利用や管理状況、今後の活用意向等を把握し、将来の空き家の活用や管理放棄空き家の発生予測を行うなど、県及び市町村の空き家対策の検討に役立てる。 ・活用が見込める空き家は、住宅地の活性化や福祉施設等の生活支援施設への転用など、市町村のまちづくり施策の検討に役立てる。 ・ただし、実際に活用可能かどうかは、地域の住宅需要等の市場調査や建物のインスペクション調査が必要となるが、特にインスペクション調査は基本的には売り手や買い手が実施する調査となり、市町村の調査外と考えられる。
iii) 老朽危険空き家(特定空家等を含む)の特定	<p>【老朽危険空き家に係る詳細調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予め「保安上危険」「衛生上有害」「景観上不適切」「生活環境上不適切」など国交省が「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)で示す判断基準などを参考に、該当する空き家を調査する(あらかじめ市町村において判断基準を作成することが望ましい)。 ・調査結果は指導や処分等の行政措置や措置に必要な体制整備に関する検討に役立てる。 ・ただし、モデル調査地区の調査結果から明らかなように、本手引きの主な対象となる郊外の大規模住宅団地にあっては、当面の間は調査の必要性は必ずしも高くないと考えられる。



郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ②

○今回モデル地区3地区において行った空き家の実態調査を元に、郊外住宅地における空き家調査を行う場合に参考となる事項をとりまとめる

■基本的な調査対象と調査方法（模式）





○郊外住宅地では状態の良い空き家が多く、外観調査を主とした空き家の把握は困難であるため、現地調査を行う前にあらかじめ事前調査等を行い、空き家候補を抽出しておくことが重要。

■現地調査のフロー

外
観
目
視
調

①
事前調査
・
調査方針
の決定

- ・ 予め次のような方法により「
 - a)住宅地図やブルーマップに
 - b)自治会等に空き家位置等の調査結果が提供可能な場合
 - c)市町村の関連部局に空き家住民基本台帳、消防部局の各種データが入手可能な場
- ・ 事前調査結果を踏まえ、外観



郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ④

- 事前調査にあたっては、どのようなデータを利用するか検討する必要がある
- 特に今回の調査で空き家の捕捉に役立ったのは自治会からの情報であるが、全ての自治会から情報が得られるわけではない

■空き家候補を抽出するための既存データ等

- a) 住宅地図やブルーマップ※の空き家(氏名なし)
- b) 自治会等が所有する空き家位置等の捕捉データ
- c) 水道利用状況(閉栓)データ
- d) 住民基本台帳
- e) 消防部局の空き家調査データ など

※ブルーマップとは、住宅地図に登記所(法務局)備え付けの公図と都市計画情報を重ね合わせた地図。地番や公図界、公図番号、用途地域名、用途地域界、容積率等を容易に確認することが可能。

■調査ポイント

- 住宅地図等の空き家(氏名なし)は調査量等の把握材料と割り切る
- 早めに自治会等が所有する空き家位置等の捕捉データを入手する
- 利用可能な行政情報の早めの確認と提供の働きかけを行う
- 調査データの更新時期も考慮した調査体制の検討を行う

■空き家特定の精度(捕捉率)

方法	住宅地図	水道閉栓等データ	住民基本台帳	自治会独自調査
精度	△	△	○	◎
備考	容易に入手可能であり、調査量の目安を得るためには有効だが、賃貸・売却に一時的に空き家となっている場合も少なくなく、「その他の住宅」の捕捉率は高くない。	管理や改修の際に水道を利用する場合も少なくないことから、単独での捕捉率は高くない。ただし、閉栓や調定水量年間1m ³ 未満等のデータは空き家特定の補完資料として有効。	個人情報を含むため、所管課の協力が不可欠。精度は高いが、空き家の管理状態等の現地調査は必要となる。	居住用に利用していない、長期間不在にしている等を地域住民や自治会役員が確認したデータが多く、最も捕捉率が高い。ただし、全ての住宅団地で独自調査を実施しているとは限らない。



郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ⑤

○モデル地区における調査では水道データ(閉栓情報等)はあまり捕捉率が高くなかった。郊外住宅地の場合、現時点では管理されている空き家が多く、掃除や水やり等で水道利用をしているためと考えられる。→調査を行う地域によって、捕捉率が大きく変わる可能性がある。

■モデル3地区での事前調査との照合結果

※空き家候補の上段は事前確認段階の数、下段は現地調査結果との一致数、割合は捕捉率

	現地調査で 特定した空き家	空き家候補(事前確認)		
		住宅地図※1	水道閉栓	自治会独自調査
あすか野	54	55	13※2	48※4
		11	9	27
	100.0%	20.4%	16.7%	56.3%
明神 (美しヶ丘)	36	28	8※2	48※4
		8	3	33
	100.0%	22.2%	8.3%	91.7%
朝倉台	57	46	—※3	59
		13	—	53
	100.0%	22.8%	—	93.0%

住宅地図の捕捉率は低いですが総量は大きく変わらなかった

※1:住宅地図は2015年版

※3:水道利用状況データ提供なし、※4:自治会未加入世帯数を含む

※2:【あすか野地区】調定水量1m³以下、1m³超～3m³以下の内訳データも入手。各データの捕捉率は以下のとおり。

【明神地区】調定水量5m³以下の内訳データも入手。各データの捕捉率は以下のとおり。

現地調査で 特定した空き家	水道閉栓	調定水量 1 m ³ 以下	調定水量 1 m ³ 超 ～3 m ³ 以下
54	13	29	7
	9	19	1
100.0%	16.7%	35.1%	1.9%

現地調査で 特定した空き家	水道閉栓	調定水量 5 m ³ 以下
36	8	26
	3	17
100.0%	16.7%	47.2%



○外観目視による現地調査を行う際は、調査結果の利用方法を勘案したうえで一定の判断基準を作成して行うことが望ましい

■空き家の判断基準（例）

- a) 雨戸を締め切っている
- b) ガス栓が閉じられている
- c) ガスメーターに閉栓表示票が貼られている
- d) 電気メーターが動いていない
- e) ガスや電気メーターが撤去されている
- f) 郵便受けにチラシ等が溜まっている
- g) 郵便受けが閉鎖・撤去されている
- h) 門扉が閉鎖されている、施錠されている
- i) 「入居募集」「売物件」等の看板がある
- j) 表札がない
- k) 窓にカーテンがない、障子が破れている
- l) 庭にゴミが散乱、雑草繁茂
- m) 自治会調査や近隣住民への聞き取り
- n) その他（蔦が絡まっているなど廃屋風等）

■空き家の建物や敷地（庭）の調査項目（例）

現地調査により特定した空き家については、管理不全等の老朽危険空き家予備軍の有無や数・分布等の傾向を把握するために、建物や庭等の管理状態も併せて把握することが望ましい

- a) 建物：用途、構造、階数、維持管理（腐朽・破損や傾斜の有無、メンテナンス状況等）
- b) 敷地：道路から玄関までの高さ、庭の雑草・樹木の手入れ、ゴミ等の清掃、駐車台数、駐車形式

■調査ポイント

- 空き家はできるだけ複数の判断基準に基づき特定
- プレ調査を実施するなどして調査員による判断のバラツキをなくす
- 調査員は必ず腕章・身分証を身に付ける

メーターが視認できない、駐車場に近隣住民の車がある、などの事例もあるため判断基準は複数に。

特に郊外住宅地では不審者に対する警戒が強いことから、調査前の自治会への根回し・回覧等とともに、身分を明らかにすることが重要。



郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ⑦

○モデル地区での結果としては、「雨戸を締め切っている」割合は高いが、特に外出中などで閉めている場合も多いため、他の基準と合わせて判断

■モデル調査3地区での判断基準と該当割合

※割合：3地区合計147戸の空き家の累計割合

判断基準	割合(%)
・ 雨戸を締め切っている	84.4
・ ガス栓が閉じられている	25.2
・ ガスメーターに閉栓表示票が貼られている	12.9
・ 電気メーターが動いていない	23.1
・ ガスや電気メーターが撤去されている	1.6
・ 郵便受けにチラシ等が溜まっている	17.0
・ 郵便受けが閉鎖・撤去されている	10.8
・ 門扉が閉鎖されている、施錠されている	4.8
・ 「入居募集」「売物件」等の看板がある	7.5
・ 表札がない	8.1
・ 窓にカーテンがない、障子が破れている	4.1
・ 庭にゴミが散乱、雑草繁茂	5.7
・ 自治会による空き家の位置等の特定調査(近隣住民への聞き取り)	76.9



○モデル地区での結果としては、「雨戸を締め切っている」割合は高いが、特に外出中などで閉めている場合も多いため、他の基準と合わせて判断

■モデル調査3地区での事例

雨戸を締め切っている事例



門扉の施錠事例



ガスメーターの閉栓事例



ガスメーターの撤去事例



郵便受けにチラシが詰まっている事例



ゴミの散乱事例





郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ⑨

○現地調査結果については、初期の入力等の効率性・容易性に加え、その後の更新作業の容易性、空き家所有者の特定作業等に係る効率性、導入コスト、庁内の情報共有などの使い方などを検討する必要がある

■現地調査結果の整理・情報集約方法（例）

方法	主な活用目的	空き家プロット等の容易性 効率性	データ更新の容易性	地番の特定の容易性	市町村の導入の容易性	導入コスト
ブルーマップ	<ul style="list-style-type: none"> 分布の一覧性 プロット作業のし易さ 地番特定との作業の効率化 	○	× (プロットし直し)	○	△ (6市のみ発行※1)	○
住宅地図	<ul style="list-style-type: none"> 分布の一覧性 プロット作業のし易さ 資料入手のし易さ 	○	× (プロットし直し)	× (公図と突合せ作業が必要)	○	○
GIS (地理情報システム)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家候補の抽出との作業の効率化 庁内の既存システムの活用 庁内関連課との共用利用のし易さ 分布の一覧性 縮小・拡大利用 	△	○	△ (家屋番号が一元化されている場合に限定)	△ (システムを導入している市町村が少ない)	新規導入 × (既存システム活用の場合は○)
タブレット端末等によるデータ入力システム※2	<ul style="list-style-type: none"> 現地調査結果の入力作業との同期・作業の効率化 分布の一覧性 縮小・拡大利用 	◎	○ (システムによる)	× (システムによる)	△ (導入事例少ない)	新規導入 × (タブレットとシステムの購入が必要)



○空き家の活用を図るなど空き家対策の検討を行う場合は、現地調査で判明した空き家の所有者へのアンケート調査等を通じて今後の活用意向等を聞き取ることも必要

■空き家所有者意向調査のフロー

所有者
ア

①
所有者
の特定

- ・ 法務局や市町村の担当課へ所
- ・ 特定した空き家の住居表示に
市町村の固定資産税担当部局
（登記簿調査は住居表示と公
- ・ アンケート票の配布先氏名・



郊外住宅地における空き家調査～モデル地区での調査より～ ⑪

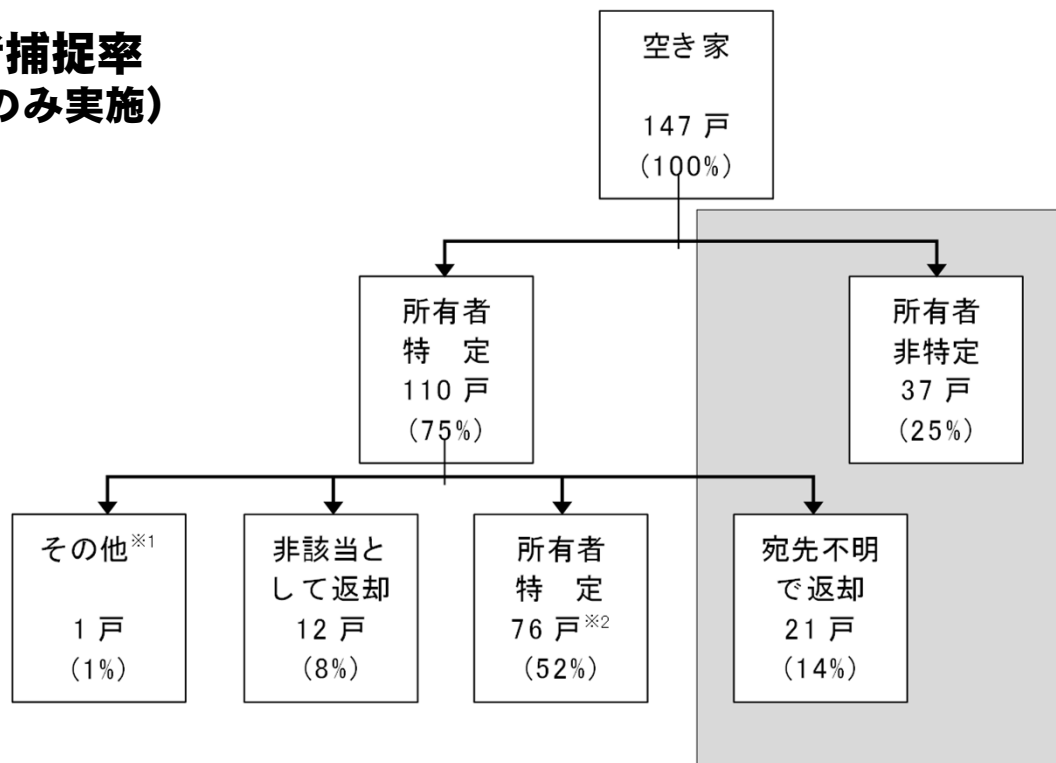
○モデル地区における調査では、空き家所有者の特定については建物登記簿謄本により行ったが、捕捉率が約6割と低かった

■空き家所有者を特定するための調査ポイント

○空き家所有者の特定には登記簿謄本を含む多様な調査の併用が必要

- ・モデル調査3地区の登記簿謄本調査による所有者の捕捉率は約6割に留まった。理由としては、不動産所有者の氏名、住所の変更申請が義務づけられていないことが大きい。
- ・このため、i)住民票情報又は戸籍情報、や、ii)固定資産税関係所有者情報 等の追跡調査で補完することが考えられる。

■モデル地区での所有者捕捉率 (建物登記簿謄本での調査のみ実施)



登記簿謄本のみで調査したため、かなり捕捉率が低いうえに、アンケート回収率も低く、有効なアンケートとはならなかった

※1: 差し押さえ物件
※2: 法人(2)、海外在住者(1)を含む



- 空き家所有者へ意向調査を行う際には、調査目的に応じた調査方法を選択
- アンケート調査等を行う際は、「空き家」としての認識の違いなどにより苦情が出る恐れがあるため、丁寧に説明することが重要

■意向調査方法（例）

調査方法	対象数	対象地域	目的	課題等
i) 聞き取り	少	特定地域 ・ 市町村 区域	空き家となった経緯や建物の状態、活用意向等の詳細な把握	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者への調査協力の取り付けなど、事前の準備・調整に時間を要する ・結果的に調査に応じる所有者が少人数となる可能性がある
ii) 郵送アンケート	中～多	特定地域 ・ 市町村 区域	一定地域内の所有者の活用意向等の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・プライバシーに踏み込んだ設問とせざるを得ない面があり、概して回収率は低い傾向にある ・回収率アップのために、依頼文や調査票の設計の工夫が必要となる ・ただし、i)に比べて多くの所有者の意向把握が可能であり、施策等の検討や検証には有効な方法
iii) Web アンケート	最多	市町村 区域 ・ 広域	相続予定者等を含めた所有者の一般的な傾向把握	<ul style="list-style-type: none"> ・Web利用者など、特定の年齢層、ライフスタイルを持つ者の回答に限定される可能性がある ・所有者の特定に時間がかからず、短期間に多数の意向把握が可能 ・量的な把握が難しい遠方居住所有者や相続予定者の意向も把握可能

■調査ポイント

- 調査協力の依頼説明や依頼文は丁寧なものとする
 - ・調査の目的、**空き家の定義**、**空き家と所有者の特定方法**、個人情報取扱い、など
- 地域の空き家実態を反映した調査目的・項目を設定する
- 施策ニーズや既存施策の周知状況等の確認項目を盛り込むことも効果的

今回モデル地区では、空き家の定義や所有者等をどうやって特定したかについて細かく明記したため、苦情はなかった